

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	122
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	124
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	126
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	127
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	129
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	131
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	134
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	137
[700002] Datos informativos del estado de resultados	138
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	139
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	140
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	144
[800500] Notas - Lista de notas.....	146
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	161
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	168
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	197
[815101] Anexo AA.....	198
Notas al pie	200

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

“El éxito es la realización progresiva de una meta o ideal digno.”
-Earl Nightingale

Me enorgullece comunicarme nuevamente con ustedes tras un trimestre lleno de logros. Como ya es del conocimiento público, durante el mes de marzo realizamos una emisión de capital por US\$467.9 millones con una sobredemanda de 2.1x. Esta fue la séptima ocasión en que Fibra Mty recurre a los mercados de capitales, sin embargo, fue la primera emisión con el componente de una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados y en otros países, uno de los principales objetivos que teníamos desde nuestra Oferta Pública Inicial. Vale la pena mencionar que la participación de inversionistas internacionales en la oferta fue del 56% del monto emitido con una mezcla preponderante de inversionistas de largo plazo (*Long Only*).

Uno de los beneficios de contar con la participación de inversionistas internacionales es que la operatividad de los CBFIs de Fibra Mty se ha incrementado de forma relevante, incluso elevando nuestra posición en el índice de bursatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores en 4 lugares durante el mes de marzo a pesar de que los nuevos certificados sólo estuvieron 15 días en circulación. Al 31 de marzo de 2024, nos posicionamos en el lugar número 49 de 178 en orden de operatividad, tan solo a 4 lugares de ser considerada una Compañía de bursatilidad alta. Lo anterior abre la posibilidad de continuar atrayendo nuevos inversionistas activos y pasivos y cumplir con uno más de nuestros objetivos estratégicos, que es brindar mayor liquidez a nuestros inversionistas.

Una vez concluida la emisión de capital, y como nos comprometimos el trimestre anterior, el 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2024. El objetivo del AFFO por CBFI, considerando el mismo rango de tipo de cambio promedio del ejercicio del 2023, se ubica entre Ps. 0.9390 y Ps. 0.9553. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 7.8% considerando el precio al cierre del 2023, o de 8.4% considerando el precio al cierre del 1T24. Lo anterior, representa una ganancia atractiva incluso en el actual ambiente de tasas, considerando i) el potencial crecimiento del flujo para los inversionistas derivado de las condiciones del mercado industrial, ii) los fundamentales sólidos del portafolio, tales como el ajuste de rentas en línea con la inflación e ingresos mayormente dolarizados, y iii) la fortaleza de nuestra estructura de capital.

En materia de nuestra capacidad de crecimiento, al cierre del 1T24, podemos invertir una cantidad cercana a 900 millones de dólares en el sector industrial sin sobrepasar nuestro nivel de endeudamiento objetivo del 35%. Si consideramos las potenciales adquisiciones que anunciamos en el mes de febrero y marzo, así como las expansiones en proceso de construcción, tenemos comprometido cerca del 40% de nuestra capacidad de crecimiento a una tasa de capitalización de alrededor del 8%, en su totalidad en inmuebles industriales, mayormente de manufactura ligera, principalmente en mercados del norte, con rentas preponderantes en dólares y con contratos de arrendamiento de largo plazo.

Mientras tanto, en el desempeño orgánico, nuestro portafolio sigue demostrando su fortaleza con ocupaciones en el portafolio industrial superiores al 99% y una recuperación en la ocupación del portafolio de oficinas pasando del 73.1% a 75.1% en comparación con el 4T23. Vale la pena mencionar que, en línea con el comportamiento de las rentas en el mercado industrial, durante este trimestre obtuvimos *Lease Spreads* de 20.7% por encima de la inflación, en dólares. Asimismo, seguimos con la ejecución de nuestro pipeline de expansiones de propiedades industriales con US\$ 44.9 millones en proceso de construcción y más de US\$48.0 millones en proceso de negociación, los cuales estimamos poder materializar, parcial o totalmente, durante la segunda mitad del 2024.

Por otro lado, tal como lo mencionamos en el último reporte, continuaremos realizando un esfuerzo responsable para realizar la desinversión de los activos improductivos. A la par, seguimos experimentando interés para realizar distintas transacciones en la reserva territorial del portafolio Zeus, habiendo atendido diferentes peticiones durante los últimos meses. Estas oportunidades aún están en etapas preliminares, pero, en beneficio al crecimiento del flujo de efectivo por certificado, tenemos la confianza de que se podrán comenzar a materializar de forma escalonada en el corto plazo.

En materia de sustentabilidad, el 28 de febrero de 2024, en el marco de la segunda edición de Construyendo el Futuro, Foro Ejecutivo de Acciones Climáticas, nuestro edificio de oficinas corporativas Redwood, ubicado en Zapopan, Jalisco, recibió el galardón en la categoría “Edificios de Usos Mixtos” de los PREMIOS IMPULSO SUMe A LA SUSTENTABILIDAD 2024 por Saint-Gobain. El Premio Impulso SUMe reconoce a los proyectos con certificación LEED que se han distinguido por sus aportaciones a la edificación sustentable en México y Latinoamérica.

El mercado industrial en México, así como la actividad de consolidación bursátil, nos motivan a innovar para seguir generando valor. Es por ello que, el pasado 18 de abril de 2024 anunciamos nuestra intención iniciar formalmente un análisis de viabilidad para adquirir la totalidad de los CBFIs en circulación de Terra a través de un intercambio de CBFIs. Los términos de la propuesta se basarían en una valuación de igualdad para

ambas entidades, a un nivel tal que permita optimizar el flujo por certificado para los accionistas de ambos grupos; dos puntos fundamentales en el proceso de generación de valor.

Para definir la razón de intercambio se utilizaría una valuación a los flujos ajustados de la operación ("AFFO" por sus siglas en inglés) por CBFi de ambos vehículos valuados a la misma tasa de rendimiento. De esta forma, adicional a la valuación de las propiedades, se consideran otros elementos como diferencias en gastos administrativos y financieros; con el objetivo de que se pueda generar acreencias como producto de la unión de las dos entidades. Partiendo de este principio, el factor de intercambio cuyo resultado publicaremos una vez que se encuentren disponibles los resultados financieros correspondientes al primer trimestre de 2024 de ambos Fideicomisos, estaría basado en la cantidad que maximice el valor de los flujos por CBFi para los inversionistas de ambas entidades.

De acuerdo con estimaciones preliminares, consideramos que el AFFO por certificado tanto para los tenedores de Terrafina como para los de Fibra Mty podrían tener un incremento atractivo dadas las sinergias generadas por la integración bajo un esquema de administración y asesoría internalizado y otros beneficios operativos, además de fortalecer el tamaño y los fundamentales del portafolio en su conjunto.

Quiero concluir agradeciéndole a nuestros inversionistas, arrendatarios, colaboradores, banqueros, asesores y proveedores por continuar impulsando el crecimiento de Fibra Mty. Hoy más que nunca, hemos demostrado que la capacidad de ejecución, la disciplina financiera y un gobierno corporativo alineado, hacen posible **redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México**.

Jorge Avalos Carpiñeyro

Director General

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestra estrategia de crecimiento para los cinco años comprendidos entre 2022 y 2026 tiene como objetivos principales:

1. Adicional a la adquisición del portafolio Zeus, incrementar la escala del portafolio de propiedades de inversión, con un crecimiento bruto adicional estimado de \$15,000 millones de pesos a finales del año 2026.
2. Incrementar la bursatilidad y mantener la rentabilidad competitiva del CBFI de Fibra Mty por encima de las tasas de referencia y respecto de sus pares, en términos del rendimiento en las distribuciones de efectivo.
3. Fortalecer el portafolio de propiedades de inversión mediante adquisiciones de propiedades de calidad en mercados que en su conjunto resulten acrecientes al flujo de efectivo, así como la desinversión de propiedades de inversión que puedan presentar factores de riesgo en la generación de flujo neto de efectivo.
4. Conservar el equilibrio adecuado en las clases de activos que permita por una parte ponderar tasas de capitalización acrecientes y por otra parte contar con la capacidad de contra-ciclar mercados.
5. Continuar con los criterios de estructura de capital balanceada que le han permitido a Fibra Mty aprovechar las oportunidades de inversión acrecientes que se presenten en el mercado.

Nuestros esfuerzos en adquisiciones y expansiones estarán enfocados en inmuebles industriales ubicados en los principales mercados de México con preferencia en el norte del país. El objetivo es contar con un portafolio industrial con exposición a los sectores con mayor relevancia en la actividad económica del país, y con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Continuaremos con nuestra estrategia primordial para la adquisición de activos estabilizados y nuestras inversiones en desarrollo seguirán estando enfocadas principalmente a aquellos proyectos de construcción y arrendamiento a la medida (*built-to-suit*) que contemplen un acuerdo vinculante de arrendamiento previo al desarrollo o que representen un riesgo comercial razonable, y los realizaremos de la mano de un desarrollador especializado, tal y como lo hemos hecho en el pasado.

Como parte de la estrategia para alcanzar dichos objetivos y gracias a la confianza del público inversionista y de las instituciones financieras, durante el periodo que comprende de septiembre de 2022 hasta marzo de 2024, Fibra Mty ha logrado:

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

Se espera que el 100% del portafolio industrial Zeus genere un ingreso operativo neto ("ION") en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, equivalentes a \$888,937 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024.

A la fecha de la adquisición, el portafolio tiene una ocupación del 98.3% en términos de ABR en su componente estabilizado, 6.1 años en promedio para los vencimientos de sus contratos de arrendamiento ponderado al ingreso y el 92.1% de sus ingresos están denominados en dólares. Todo lo anterior en beneficio de los fundamentales operativos del portafolio de Fibra Mty los cuales suman a la predictibilidad y calidad de los flujos de efectivo distribuidos a los inversionistas.

2) Recabar Ps. 18,085.3 millones en emisiones de capital adicional (equivalentes a US\$ 1,013.7 millones a un tipo de cambio promedio ponderado aproximado de \$17.8403 pesos por dólar por cada una de las emisiones) mediante las siguientes operaciones:

- a. Una Oferta Pública subsecuente por Ps. 3,450 millones a un precio de Ps. 12.20 por certificado realizada en septiembre de 2022.
- b. Una Suscripción Preferente de capital por Ps. 6,824.9 millones a un precio de Ps. 12.20 por certificado liquidada en dos partes, la primera el 1 de marzo y la segunda el 5 de abril de 2023.
- c. Una Oferta Pública subsecuente por Ps. 7,810.4 millones (incluyendo la oferta base y sobre asignación) a un precio de Ps. 11.50 por certificado realizada en marzo de 2024.

La mayoría de los recursos de las emisiones realizadas en el 2022 y 2023 fueron utilizados para la adquisición del portafolio Zeus mencionado en el numeral 1) anterior. Por otro lado, los recursos de la Oferta Pública realizada en el 2024 se destinarán primordialmente a inversiones en el sector industrial. Al 31 de marzo de 2024, los recursos netos de la oferta base que ascienden a Ps. 6,573 millones se encuentran en efectivo y equivalentes mientras que Ps. 1,018.8 millones atribuibles a la sobreasignación se encuentran pendientes de cobro y se presentan en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, en el rubro de cuentas por cobrar por emisión de patrimonio. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobre asignación y otros costos relacionados por un monto total de Ps. 83.5 millones se encuentran pendientes de pago y se presentan en el rubro de cuentas por pagar por emisión de patrimonio. Ambas cantidades, recursos y costos, pudieran variar en función a los resultados finales de la sobreasignación.

3) Firmar un crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones el cual incluía una línea de crédito revolvente por US\$ 80 millones. Dicho crédito tiene una vigencia original de 5 años con la posibilidad de extender el vencimiento hasta 2 años adicionales para el monto a plazo y una vigencia inicial de 3 años para el monto revolvente. Asimismo, considera una tasa de interés variable basada en SOFR 1 Mes más una sobretasa inicial de entre 2.25% y 2.75% dependiendo de la razón de pasivos contra activos de la Compañía. Posterior a la firma del crédito, y como se menciona a mayor detalle en el

inciso 6) posterior, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio para reducir la sobretasa a un rango entre 2.05% y 2.55%. Al 31 de marzo de 2024, tenía una sobretasa de 2.05%.

Vale la pena mencionar que los US\$ 80 millones fueron utilizados para el pago del IVA de la adquisición de Zeus, posterior a la recepción de los recursos del reembolso del IVA el 23 de junio de 2023, Fibra Mty realizó el prepago y cancelación de los US\$ 80 millones. Como consecuencia de lo anterior, al 31 de marzo de 2024, la línea total del crédito sindicado es por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,669.2 millones al 31 de marzo de 2024) de los cuales aún tiene disponibles US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024).

4) Incrementar la línea de crédito revolvente firmada con BBVA al pasar de US\$ 30.0 a US\$60.0 millones y firmar una línea revolvente adicional con Scotiabank por un monto de hasta US\$30.0 millones, ambas transacciones con el objetivo de mantener la relación de líneas disponibles vs activos totales posterior a la adquisición de Zeus.

5) Incrementar la calificación crediticia a grado de inversión. Derivado de i) la adquisición del portafolio Zeus y los beneficios que esta trae al portafolio y sus indicadores, ii) el manejo prudente de la estructura de capital, iii) el resultado sobresaliente de los levantamientos de capital y a iv) la calidad del Gobierno Corporativo de Fibra Mty, FITCH Ratings incrementó la calificación del CEBURE FMTY20D en un escalón ("notch") en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BB+ a BBB-, ambas calificaciones tienen perspectiva estable. El incremento de calificación posiciona a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión, lo que pudiera traducirse en una reducción de costo en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas. Durante el 2023, derivado del incremento en la calificación, el Fideicomiso logró celebrar dos transacciones para reducir el costo financiero descritas en el inciso 6) posterior.

6) Reducir su costo financiero al realizar las siguientes transacciones:

- a. Sustituir el Crédito Sindicado 2021 por un monto de US\$150.0 millones (equivalentes a 2,501.7 millones al tipo de cambio del 31 de marzo de 2024) con un crédito bilateral con BBVA. El nuevo crédito, al igual que el crédito al que sustituye, se encuentra libre de garantías, con un solo pago al vencimiento, una vigencia inicial de 5 años y con disposiciones a tasa variable. Sin embargo, como resultado de esta transacción, el costo financiero sobre los US\$150.0 millones tuvo una reducción de más de 60 puntos base.
- b. Modificar el Crédito Sindicado 2023 a través de un convenio modificatorio, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55%, el resto de las condiciones de la deuda se mantuvieron sin cambio.

Ambas transacciones incrementaron el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas. Además, mejoraron el perfil de vencimientos de la deuda del Fideicomiso tanto en plazo como en concentración de vencimientos, lo anterior en beneficio a la predictibilidad de flujos y administración de riesgos.

7)Firmar una línea de crédito bilateral con Scotiabank por un monto de US\$ 63.0 millones a tasa variable revisable a 3 meses con una sobretasa de 144 puntos base. El contrato tiene una vigencia de 18 meses a partir de su firma, por lo que, a su término, Fibra Mty planea sustituirlo con un crédito que le permita integrarlo al perfil de vencimientos de deuda a mayor plazo. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, por lo que su uso será destinado para llevar a cabo expansiones, las cuales al cierre del 1T24 se estima asciendan a cerca de US\$ 100.0 millones (equivalentes a Ps. 1,667.8 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024). De los US\$ 100 millones estimados, US\$ 44.9 millones fueron ya firmados y se encuentran en proceso de construcción al cierre del 1T24, US\$ 18.6 millones están en fase final de negociación y el resto en etapa inicial. Las expansiones mencionadas anteriormente, además de incrementar el ABR de las propiedades a una tasa de capitalización por encima del 9%, le permiten a Fibra Mty incrementar el plazo del arrendamiento y negociar anticipadamente un incremento en la renta sobre la totalidad del inmueble, traducándose en un flujo más atractivo y defensivo para los inversionistas.

De igual manera, considerando el tamaño de activos al 1T24, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 450.0 millones (equivalentes a Ps. 7,505.1 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024) para llegar a un nivel de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto, al cierre del 1T24, tenemos disponibles US\$193 millones (equivalentes a Ps. 3,218.9 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024), considerando el remanente de nuestro crédito sindicado quirografario firmado el 21 de marzo de 2023 y de la línea bilateral con Scotiabank firmada el 11 de septiembre de 2023, así como líneas de crédito revolventes por un monto de Ps. 2,274.6 millones - vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas de crédito revolventes pueden ser dispuestas en dólares. A la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha firmado acuerdos vinculantes para adquirir dos portafolios de propiedades, “Aerotech” y “Batach” explicados en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,
- Realizar emisiones de capital en un rango razonable en comparación con nuestro valor en libros que al 31 de marzo de 2024 ascendía a Ps. 11.2 por CBFI.

En este sentido, al 31 de marzo de 2024 tenemos un nivel de endeudamiento de 21.5%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 4.0 años, y 100% libre de garantías.

Complementando, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

- **Gobierno Corporativo**, Standard & Poors nos ha calificado como la FIBRA con el mejor puntaje en el criterio de gobierno corporativo en su Evaluación de Sustentabilidad Corporativa (CSA por sus siglas en inglés) en 2021, 2022 y 2023, así como con el mejor puntaje en la Dimensión Económica y de Gobernanza en 2023, entre los participantes de dicha evaluación.
- **Portafolio de Calidad**, tenemos un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio cercano a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
- **Rentabilidad vs Comparables**, hemos ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).
- **Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias**, mantenemos la mayor parte de las rentas denominadas en Dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
- **Estrategia de Crecimiento Ordenada**, tenemos un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

En adición, como parte de nuestra estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México, como la ejecutada en marzo de 2024.

Nuestros Lineamientos de Inversión

Lineamientos de inversión para el mercado de propiedades industriales. Por lo que respecta al sector industrial, hemos identificado oportunidades y realizado inversiones en inmuebles que cuenten con una atractiva relación riesgo-rendimiento, preferentemente con arrendamientos denominados en dólares y con estructuras NNN o Triple Neto (donde el usuario es el responsable de los gastos relativos a la operación, seguros e impuestos de la propiedad), proyectos diseñados y contruidos a la medida (build-to-suit) para arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia, en la compra y arrendamiento simultaneo (sale and leaseback) de instalaciones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales y en expansiones de propiedades que resulten acrecientes al flujo de efectivo. Actualmente

estamos evaluando activamente inversiones de este tipo en los principales mercados industriales de nuestro país. El principal enfoque se encuentra en propiedades industriales con una participación preponderante en manufactura ligera, especialmente de exportación, y el remanente, en edificios de logística y distribución, principalmente cadena de suministro.

Lineamientos de inversión para el mercado de oficinas. En el pasado, respecto a oficinas corporativas, nos hemos enfocado en los principales mercados del país, siendo estos el Valle de México, Monterrey y Guadalajara. Por su parte, en el mercado de oficinas operativas (backoffice), hemos considerado inversiones en proyectos, de preferencia, anclados por algún usuario relevante en mercados primordialmente del norte y la zona del bajo. Además, en el mercado de oficinas diseñadas y construidas a la medida (build-to-suit) nos hemos enfocado en realizar inversiones para el arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia. Finalmente, en el mercado de oficinas que hemos adquirido para su arrendamiento (sale and leaseback) nuestro objetivo había sido realizar inversiones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales.

Lineamientos de inversión para propiedades con potencial de reposicionamiento o incluso redesarrollo. Asimismo, hemos invertido y continuaremos invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento para su uso actual, e incluso redesarrollo en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de reposicionamiento a corto o mediano plazos, o redesarrollo a mediano o largo plazo, con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial.

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. Hemos estado particularmente enfocados en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro, Occidente y Bajo.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

Los objetivos de la administración de capital son mantener fondos de operación y mezclas adecuadas de fuentes de financiamiento, suficientes y disponibles, que permitan alcanzar los siguientes fines:

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;
- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 21.5% y 26.6% respectivamente.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.8% y 31.6%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

En función a lo anterior, al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY:

1. Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representa el 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado (equivalentes a \$2,501,700 al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a \$717,154 al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,274,580 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene firmados acuerdos vinculantes para adquirir propiedades industriales, ver sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Eventos Relevantes” letras a. y c.; y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver sección “813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34”, subsección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” apartado de “Propiedades de inversión”.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 333,560	\$ 320,755
2025	-	352,636
2026	-	391,980
2027	3,585,770 ⁽¹⁾	411,239
2028	3,669,160	106,761
	<u>\$ 7,588,490</u>	<u>\$ 1,583,371</u>

⁽¹⁾Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2024 asciende a \$67,629.

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

Riesgo cambiario

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la colocación de CBFIs, realizada el 15 de Marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo cuatro transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”), US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“MONEX”).

Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512; sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de marzo de 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$(13,547)	\$-	\$(13,547)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	(12,262)	-	(12,262)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(12,315)	-	(12,315)
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(13,201)	-	(13,201)
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso contaba con:

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.2270%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobre tasa de 2.05%, la tasa fija es de 5.277%

- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.85% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.0350%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobre tasa de 1.85%, la tasa fija es de 4.885%
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$20 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035 %	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 14,696	\$ 18,347	\$ 69,561
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227 %	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	6,285	19,193	34,365
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 37,540</u>	<u>\$ 103,926</u>

Al 31 de marzo de 2024, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

Monterrey, Nuevo León, México – 24 de Abril de 2024 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2024 (“1T24”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Fibra Mty cuenta con una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 900 millones.

Comentarios Destacados del periodo

- Con el objetivo de continuar con su estrategia de crecimiento ordenada manteniendo una estructura balanceada de capital, Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por Ps. 7,810.4 millones (6,791.7 de oferta base y Ps. 1,018.7 millones de sobre asignación) los cuales representan aproximadamente US\$ 467.9 millones de dólares (considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 16.6920 al 14 de marzo de 2024) a un precio de 11.50 por CBFI. La emisión tuvo una participación de inversionistas internacionales de 56%, contando con una sobredemanda de 2.1 veces considerando el monto base y 1.9 veces considerando la sobreasignación.

Esta es la séptima ocasión en que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales, incluyendo la Oferta Pública Inicial, siendo la compañía con más emisiones de capital en el país en la última década. Asimismo, esta es la primera ocasión en que Fibra Mty realiza, a la par de una oferta pública en México de CBFI, una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados con fundamento en la Regla 144A (Rule 144A) en la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act), y en otros países con fundamento en la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

- En materia de capacidad de crecimiento, al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a 900 millones de dólares en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%. En este sentido, a la fecha del presente reporte, el Fideicomiso tiene comprometido cerca del 40% de su capacidad de crecimiento a una tasa de capitalización de alrededor del 8%.
- Una vez concluida la emisión de capital, el 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2024. El objetivo del AFFO por CBFI, considerando el mismo rango de tipo de cambio promedio del ejercicio del 2023, se ubica entre Ps. 0.9390 y Ps. 0.9553. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 7.8% considerando el precio al cierre del 2023, o de 8.4% considerando el precio al cierre del 1T24. Lo anterior, es 160 pbs mayor al resultado del ejercicio 2023 a pesar de i) haber incrementado en casi 38% los CBFI en circulación ii) considerando el resultado neto del incremento de las tasas de interés en el flujo de efectivo iii) el efecto de la liquidación de la reserva territorial del portafolio Zeus el 31 de octubre de 2023 y iv) otros retos descritos en la sección “Guía de resultados 2024”.
- Fibra Mty cerró el 1T24 con 106 propiedades en su portafolio, incluyendo 81 para uso industrial, 19 para uso de oficinas y 6 para uso comercial. El Área Bruta Rentable (“ABR”) ascendió a 1,650,923 m² con una tasa de ocupación de 96.2%, al 31 de marzo de 2024 calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial registró un total de 897,431 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$5.6 en naves industriales, US\$20.8 en oficinas corporativas, US\$16.4 en oficinas operativas y US\$9.3 en inmuebles comerciales.
- En el sector industrial, i) los niveles de ocupación se mantuvieron prácticamente en línea al posicionarse en 99.2% al cierre del 1T24, ii) la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, resultó en un *lease spread* neto de 20.7% en dólares y iii) las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 90.0 millones con tasas de capitalización superior al 9.0%, (US\$ 44.9 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 18.6 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 94.8 mil m² (aproximadamente 41.6 mil m² se encuentran en proceso de construcción).
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 605.0 millones, 62.4% por encima del 1T23.
- El ION fue de Ps. 551.4 millones, 66.8% mayor al 1T23.
- La UAFIDA del 1T24 alcanzó Ps. 508.4 millones, 73.7% por encima del 1T23.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T24 fueron de 91.1% y 84.0%, respectivamente, 240 y 540 puntos base por encima del 1T23.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 447.2 millones y Ps. 459.8 millones, respectivamente, 28.6% y 32.9% por encima del 1T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, de los cuáles, 43 fueron comprados en marzo de 2023 y 3 en septiembre de 2023; compensado con un mayor gasto financiero neto debido a las fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición de este portafolio.

- La distribución total de Fibra Mty del 1T24, ascenderá a Ps. 459.8 millones, de los cuáles Ps. 411.0 millones fueron generados por la operación, y Ps. 48.8 millones pertenecen a la colocación de capital mencionada en líneas anteriores (Ps. 29.7 millones de estabilización y Ps. 19.1 millones de producto financiero). La distribución de Fibra Mty equivale a Ps. 0.227 por CBFI, considerando las distribuciones anticipadas de enero y febrero de 2024 y el número de CBFI en circulación al cierre del 1T24, para la distribución programada de marzo de 2024. Es importante mencionar que, si aislamos los efectos de la colocación de capital, el AFFO por CBFI se hubiera mantenido en Ps. 0.227 (considerando Ps. 411.0 millones generados por la operación entre 1,814,330.843 miles de CBFI en circulación). La distribución del 1T24 representa un rendimiento anualizado del 7.4% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFI al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFI fue 130 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.
- En el portafolio de mismos inmuebles, el tipo de cambio promedio de facturación durante el 1T24 fue de Ps. 17.0707 por dólar, una apreciación de 10.8% en comparación con el tipo de cambio promedio del 1T23. Por otro lado, incluyendo las adquisiciones, los tipos de cambio promedio de facturación, correspondientes a los periodos de tres meses de enero a marzo de 2024 y 2023 se ubicaron en Ps. 17.0660 por dólar y Ps. 18.8903 por dólar, reflejando una apreciación de 10.7%. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de mismos inmuebles de Fibra Mty, dicha apreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas en las secciones correspondientes a dicho portafolio. Con propósitos de negocio y facilidad de lectura para el lector, se incluyeron análisis en dólares considerando los tipos de cambio promedio de todo el periodo para indicadores de resultados y el tipo de cambio de cierre para indicadores de posición financiera.

Comentarios del Director General

“El éxito es la realización progresiva de una meta o ideal digno.”

-Earl Nightingale

Me enorgullece comunicarme nuevamente con ustedes tras un trimestre lleno de logros. Como ya es del conocimiento público, durante el mes de marzo realizamos una emisión de capital por US\$467.9 millones con una sobredemanda de 2.1x. Esta fue la séptima ocasión en que Fibra Mty recurre a los mercados de capitales, sin embargo, fue la primera emisión con el componente de una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados y en otros países, uno de los principales objetivos que teníamos desde nuestra Oferta Pública Inicial. Vale la pena mencionar que la participación de inversionistas internacionales en la oferta fue del 56% del monto emitido con una mezcla preponderante de inversionistas de largo plazo (*Long Only*).

Uno de los beneficios de contar con la participación de inversionistas internacionales es que la operatividad de los CBFIs de Fibra Mty se ha incrementado de forma relevante, incluso elevando nuestra posición en el índice de bursatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores en 4 lugares durante el mes de marzo a pesar de que los nuevos certificados sólo estuvieron 15 días en circulación. Al 31 de marzo de 2024, nos posicionamos en el lugar número 49 de 178 en orden de operatividad, tan solo a 4 lugares de ser considerada una Compañía de bursatilidad alta. Lo anterior abre la posibilidad de continuar atrayendo nuevos inversionistas activos y pasivos y cumplir con uno más de nuestros objetivos estratégicos, que es brindar mayor liquidez a nuestros inversionistas.

Una vez concluida la emisión de capital, y como nos comprometimos el trimestre anterior, el 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2024. El objetivo del AFFO por CBFI, considerando el mismo rango de tipo de cambio promedio del ejercicio del 2023, se ubica entre Ps. 0.9390 y Ps. 0.9553. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 7.8% considerando el precio al cierre del 2023, o de 8.4% considerando el precio al cierre del 1T24. Lo anterior, representa una ganancia atractiva incluso en el actual ambiente de tasas, considerando i) el potencial crecimiento del flujo para los inversionistas derivado de las condiciones del mercado industrial, ii) los fundamentales sólidos del portafolio, tales como el ajuste de rentas en línea con la inflación e ingresos mayormente dolarizados, y iii) la fortaleza de nuestra estructura de capital.

En materia de nuestra capacidad de crecimiento, al cierre del 1T24, podemos invertir una cantidad cercana a 900 millones de dólares en el sector industrial sin sobrepasar nuestro nivel de endeudamiento objetivo del 35%. Si consideramos las potenciales adquisiciones que anunciamos en el mes de febrero y marzo, así como las expansiones en proceso de construcción, tenemos comprometido cerca del 40% de nuestra capacidad de crecimiento a una tasa de capitalización de alrededor del 8%, en su totalidad en inmuebles industriales, mayormente de manufactura ligera, principalmente en mercados del norte, con rentas preponderantes en dólares y con contratos de arrendamiento de largo plazo.

Mientras tanto, en el desempeño orgánico, nuestro portafolio sigue demostrando su fortaleza con ocupaciones en el portafolio industrial superiores al 99% y una recuperación en la ocupación del portafolio de oficinas pasando del 73.1% a 75.1% en comparación con el 4T23. Vale la pena mencionar que, en línea con el comportamiento de las rentas en el mercado industrial, durante este trimestre obtuvimos *Lease Spreads* de 20.7% por encima de la inflación, en dólares. Asimismo, seguimos con la ejecución de nuestro pipeline de expansiones de propiedades industriales con US\$ 44.9 millones en proceso de construcción y más de US\$48.0 millones en proceso de negociación, los cuales estimamos poder materializar, parcial o totalmente, durante la segunda mitad del 2024.

Por otro lado, tal como lo mencionamos en el último reporte, continuaremos realizando un esfuerzo responsable para realizar la desinversión de los activos improductivos. A la par, seguimos experimentando interés para realizar distintas transacciones en la reserva territorial del portafolio Zeus, habiendo atendido diferentes peticiones durante los últimos meses. Estas oportunidades aún están en etapas preliminares, pero, en beneficio al crecimiento del flujo de efectivo por certificado, tenemos la confianza de que se podrán comenzar a materializar de forma escalonada en el corto plazo.

En materia de sustentabilidad, el 28 de febrero de 2024, en el marco de la segunda edición de Construyendo el Futuro, Foro Ejecutivo de Acciones Climáticas, nuestro edificio de oficinas corporativas Redwood, ubicado en Zapopan, Jalisco, recibió el galardón en la categoría “Edificios de Usos Mixtos” de los PREMIOS IMPULSO SUMe A LA SUSTENTABILIDAD 2024 por Saint-Gobain. El Premio Impulso SUMe reconoce a los proyectos con certificación LEED que se han distinguido por sus aportaciones a la edificación sustentable en México y Latinoamérica.

El mercado industrial en México, así como la actividad de consolidación bursátil, nos motivan a innovar para seguir generando valor. Es por ello por lo que, el pasado 18 de abril de 2024 anunciamos nuestra intención iniciar formalmente un análisis de viabilidad para adquirir la totalidad de los CBFIs en circulación de Terra a través de un intercambio de CBFIs. Los términos de la propuesta se basarían en una valuación de igualdad para ambas entidades, a un nivel tal que permita optimizar el flujo por certificado para los accionistas de ambos grupos; dos puntos fundamentales en el proceso de generación de valor.

Para definir la razón de intercambio se utilizaría una valuación a los flujos ajustados de la operación (“AFFO” por sus siglas en inglés) por CBFI de ambos vehículos valuados a la misma tasa de rendimiento. De esta forma, adicional a la valuación de las propiedades, se consideran otros elementos como diferencias en gastos administrativos y financieros; con el objetivo de que se pueda generar acreencias como producto de la unión de las dos entidades. Partiendo de este principio, el factor de intercambio cuyo resultado publicaremos una vez que se encuentren disponibles los resultados financieros correspondientes al primer trimestre de 2024 de ambos Fideicomisos, estaría basado en la cantidad que maximice el valor de los flujos por CBFI para los inversionistas de ambas entidades.

De acuerdo con estimaciones preliminares, consideramos que el AFFO por certificado tanto para los tenedores de Terraфина como para los de Fibra Mty podrían tener un incremento atractivo dadas las sinergias generadas por la integración bajo un esquema de administración y asesoría internalizado y otros beneficios operativos, además de fortalecer el tamaño y los fundamentales del portafolio en su conjunto.

Quiero concluir agradeciéndole a nuestros inversionistas, arrendatarios, colaboradores, banqueros, asesores y proveedores por continuar impulsando el crecimiento de Fibra Mty. Hoy más que nunca, hemos demostrado que la capacidad de ejecución, la disciplina financiera y un gobierno corporativo alineado, hacen posible **redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México**.

Jorge Avalos Carpineyro

Director General

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T24	1T23	Var.% ⁽¹⁾	4T23	Var.% ⁽²⁾
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
ION	551,428	330,563	66.8%	551,877	(0.1%)
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%	507,671	0.1%
FFO	447,151	347,783	28.6%	421,516	6.1%
AFFO	459,807	346,063	32.9%	408,297	12.6%

- (1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.
- (2) Los ingresos totales, el ION y la UAFIDA se mantuvieron prácticamente en línea respecto al 4T23 al disminuir tan solo 40 y 10 puntos base en ingresos totales y en el ION, e incrementar 10 puntos base en la UAFIDA. Lo anterior debido principalmente a que, la apreciación del tipo de cambio promedio de la cobranza del 3.7% fue compensada casi en su totalidad por incrementos de renta en ciertos inmuebles de acuerdo con condiciones contractuales y mayor ocupación neta. El incremento de 6.1% en FFO obedece principalmente a: 1) efecto favorable en el resultado financiero de Ps. 16,278 por i) incremento en producto financiero de Ps. 4,420 por inversión de recursos provenientes de las colocaciones de capital, ii) reducción de gasto financiero por Ps. 7,367 generada principalmente por apreciación del peso contra el dólar y disminución de la tasa de interés por menor sobretasa debido a la disminución de la razón activos vs pasivos en los créditos Bilateral BBVA 2023 y Banorte Sindicado, y iii) fluctuación cambiaria favorable sobre capital de trabajo por Ps. 4,491, y 2) a un menor margen fiscal de Ps. 6,348 pagado a la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) equivalente a 3 meses para 1T24, en comparación a 12 meses para el 4T23, en lo atribuible al incremento de 5% a 10% de este margen fiscal, efectuado en noviembre de 2023, de conformidad con el estudio de precios de transferencia realizado por un tercero independiente y explicado en nuestro reporte del 4T23. El AFFO incrementó 12.6% principalmente por un mayor FFO explicado en líneas anteriores y los efectos de estabilización de la colocación de capital efectuada en marzo de 2024 por Ps. 29,656, debido a que, por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación de capital para mantener el AFFO por CBFi del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación previo a la colocación.

Indicadores Financieros por CBFi

	1T24 ⁽¹⁾	1T23 ⁽²⁾	Var.% ⁽³⁾	4T23	Var.% ⁽⁴⁾
ION	0.276	0.246	12.2%	0.305	(9.5%)
UAFIDA	0.255	0.218	17.0%	0.280	(8.9%)
FFO	0.223	0.257	(13.2%)	0.233	(4.3%)
AFFO	0.227	0.256	(11.3%)	0.225	0.9%
CBFi en circulación (en miles) ⁽⁵⁾	2,493,497.510	1,553,679.660	60.5%	1,811,425.646	37.7%

- (1) Calculados sobre 1,814,330.843 CBFi en circulación para las distribuciones anticipadas de enero y febrero 2024 y 2,493,497.510 CBFi en circulación al 31 de marzo de 2024 para la distribución correspondiente a dicho mes, programada para pago en junio de 2024.
- (2) Calculados sobre 1,255,047.994 CBFi en circulación para enero y febrero 2023 y 1,553,679.660 CBFi en circulación para marzo 2023.
- (3) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. La disminución por CBFi en FFO y AFFO se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio promedio de la cobranza del 9.2%.
- (4) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. Las variaciones por CBFi en ION, UAFIDA y FFO estarán en línea con la del AFFO en cuanto se adquieran propiedades con los recursos obtenidos de la colocación de capital.
- (5) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

Márgenes de Indicadores Financieros

	1T24	1T23	Var.%/p.p. ⁽¹⁾	4T23	Var.%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
ION	91.1%	88.7%	2.4 p.p.	90.8%	0.3 p.p.
UAFIDA	84.0%	78.6%	5.4 p.p.	83.6%	0.4 p.p.
FFO	73.9%	93.3%	(19.4 p.p.)	69.4%	4.5 p.p.
AFFO	76.0%	92.9%	(16.9 p.p.)	67.2%	8.8 p.p.

(1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero. En el 1T23 los ingresos por los recursos obtenidos de la colocación de capital de septiembre de 2022 estuvieron invertidos en valores gubernamentales con impacto directo en producto financiero y por lo tanto en el FFO y AFFO.

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

Indicadores Financieros en miles de dólares

	1T24	1T23	Var.% ⁽¹⁾	4T23	Var.%
Ingresos totales	35,598	19,920	78.7%	34,551	3.0%
ION	32,446	17,673	83.6%	31,388	3.4%
UAFIDA	29,913	15,648	91.2%	28,873	3.6%
FFO	26,310	18,594	41.5%	23,973	9.7%
AFFO	27,055	18,502	46.2%	23,222	16.5%

Indicadores Financieros por CBFi en dólares

	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
ION	0.0162	0.0132	22.7%	0.0173	(6.4)%
UAFIDA	0.0150	0.0117	28.2%	0.0159	(5.7)%
FFO	0.0131	0.0137	(4.4)%	0.0133	(1.5)%
AFFO	0.0134	0.0137	(2.2)%	0.0128	(4.7)%
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,493,497.510	1,553,679.660	60.5%	1,811,425.646	37.7%

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954, de \$18.7041 y de \$17.5826 por dólar durante el 1T24, 1T23 y 4T23, respectivamente.

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

Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	1T24	4T23	Var./p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	7,213,597	1,038,859	594.4%⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	27,103,386	27,265,219	(0.6%)⁽²⁾
Otros activos	1,791,250	687,597	160.5%⁽³⁾
Total del Activo	36,108,233	28,991,675	24.5%

Deuda	7,583,431	7,597,339	(0.2)%
Otros pasivos	704,854	616,304	14.4%
Total del Pasivo	8,288,285	8,213,643	0.9%
Total del Patrimonio	27,819,948	20,778,032	33.9%⁽⁴⁾

(1) Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras. El incremento se debe principalmente al efecto neto de 1) la colocación de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFI, realizada en marzo de 2024, equivalente a Ps. 6,791,667, 2) los costos de colocación de CBFIs efectivamente pagados por (Ps. 219,000), 3) el pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 688,925), entre otros. La integración completa de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 31 de marzo de 2024, anexo a este reporte.

(2) Propiedades de inversión. La disminución neta comprende principalmente: i) la disminución en la valuación de las propiedades por Ps. (294,726) la cual fue originada mayormente por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 al 31 de marzo de 2024, compensado con el incremento por ii) expansiones Ps. 93,487 e iii) inversiones de capital y adquisiciones netas de Ps. 39,405.

(3) Otros activos. El incremento neto se explica principalmente por Ps. 1,018,750 de cuenta por cobrar a uno de los intermediarios colocadores por el proceso de sobreasignación de la colocación equivalente a 88,586,956 CBFIs a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFI.

(4) Patrimonio. El aumento se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 7,507,697 neta de costos de emisión, realizada el 15 marzo de 2024, ii) la utilidad neta consolidada del periodo de enero a marzo de 2024 Ps. 236,929, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 688,925) correspondientes al 4T23 y enero y febrero de 2024 y iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. (13,785).

Cifras expresadas en miles de dólares *	1T24	4T23	Var./p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	432,522	61,495	603.3%
Propiedades de Inversión	1,625,098	1,613,947	0.7%
Otros activos	107,402	40,702	163.9%
Total del Activo	2,165,022	1,716,144	26.2%
Deuda	454,697	449,720	1.1%
Otros pasivos	42,263	36,482	15.8%
Total del Pasivo	496,960	486,202	2.2%
Total del Patrimonio	1,668,062	1,229,942	35.6%

*Se utilizó el tipo de cambio de cierre de \$16.6780 y de \$16.8935 por dólar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Indicadores Operativos

	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	106	103	2.9% ⁽¹⁾	106	-
Industrial	81	78	3.8% ⁽¹⁾	81	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,650,923	1,599,848	3.2% ^(1,2,3,5)	1,652,673	(0.1%) ⁽⁵⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	96.2%	94.6%	1.6 p.p. ^(1,2,3,4,5)	96.3%	(0.1)p.p

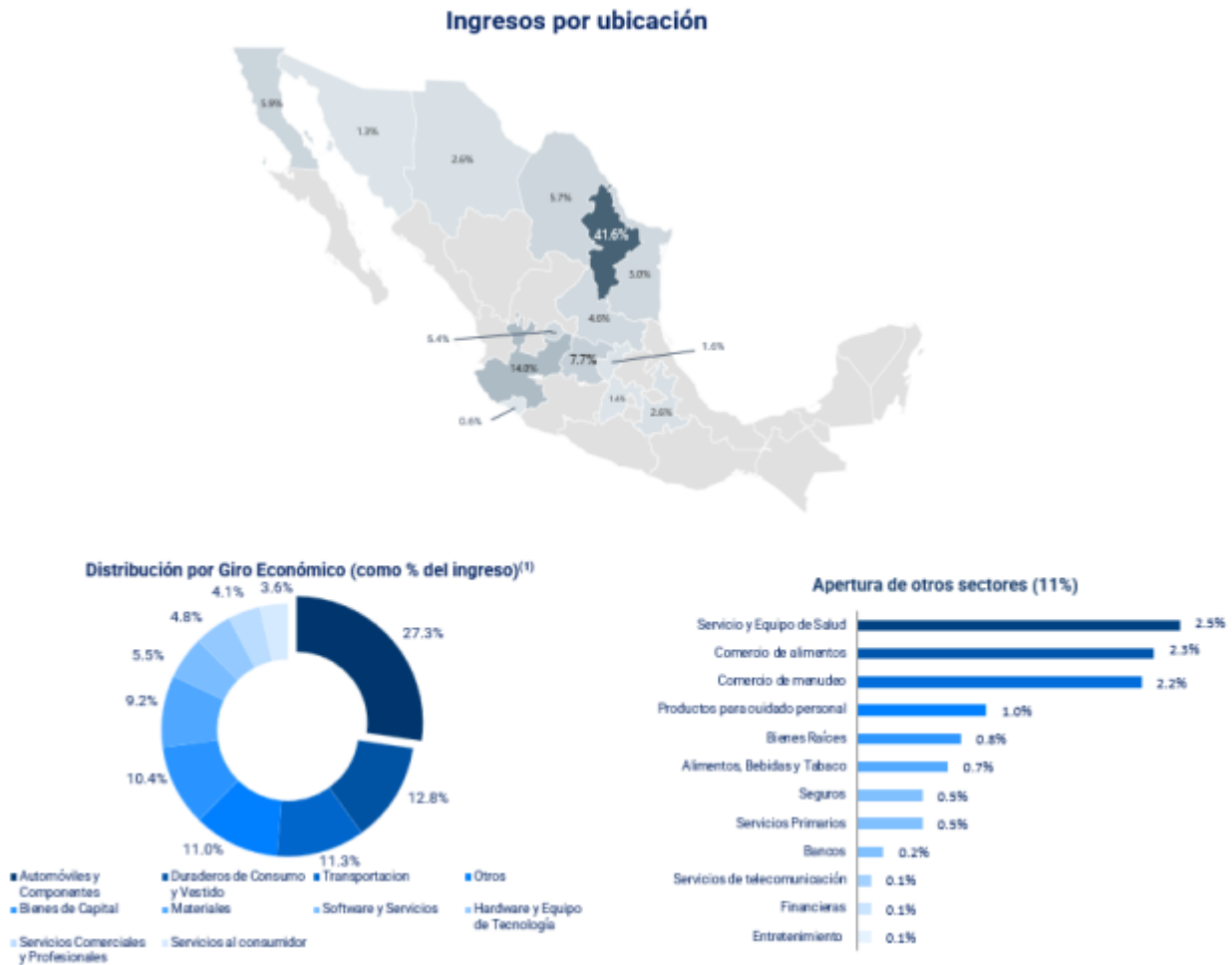
(1)Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², para el 1T24 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de Us.3.97 por m² y Ps. 62.68 por m².

(2)Expansiones con un ABR total de 9,495 m²

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

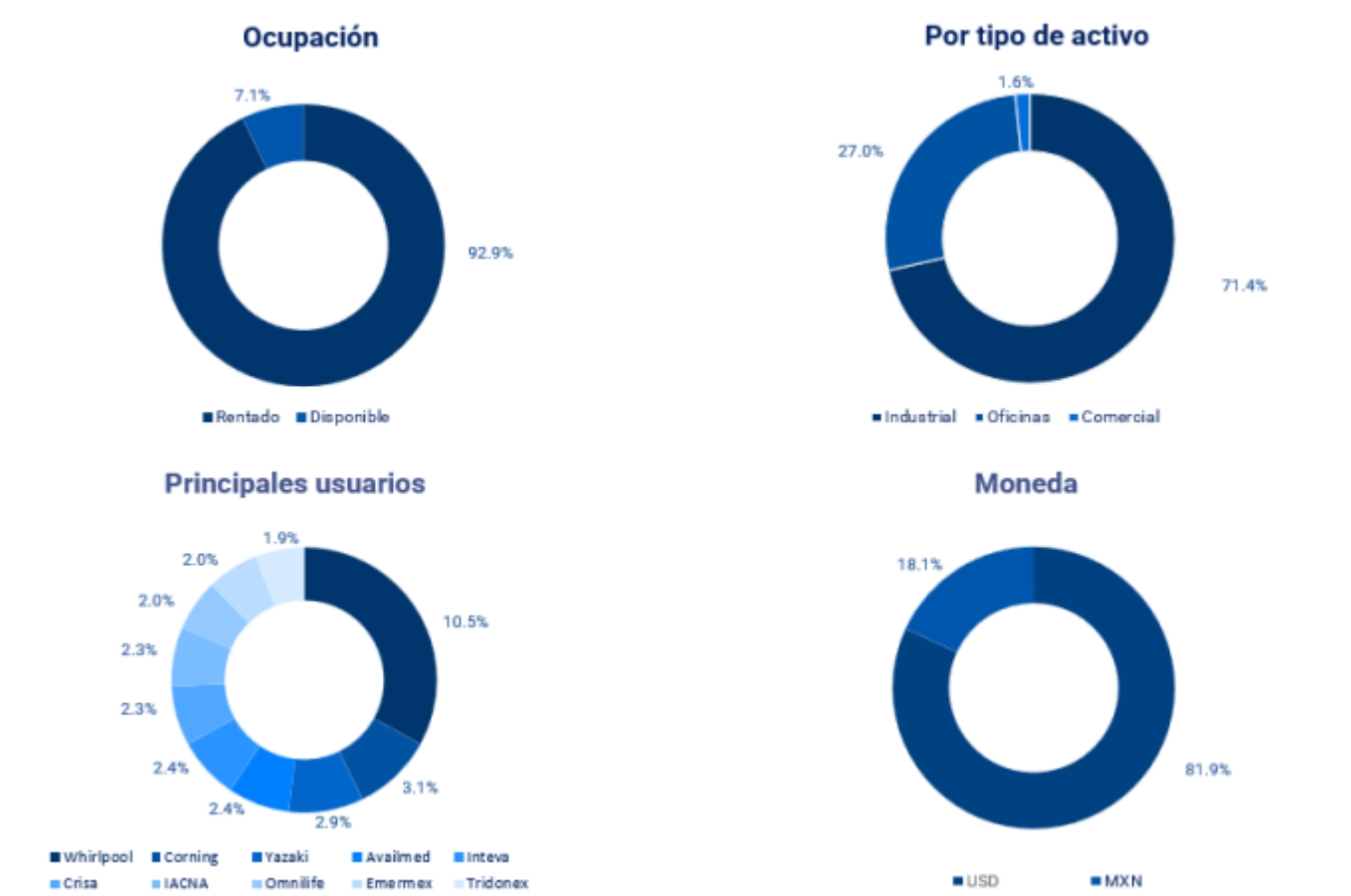
(4)Aumento de ocupación principalmente en el sector industrial destacando el portafolio de Providencia por 3,236 m², en el portafolio Huasteco 11,163 m² y 4,177 m² en el inmueble de La Perla.

(5)Rectificación de medidas por 1,750 m² por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.

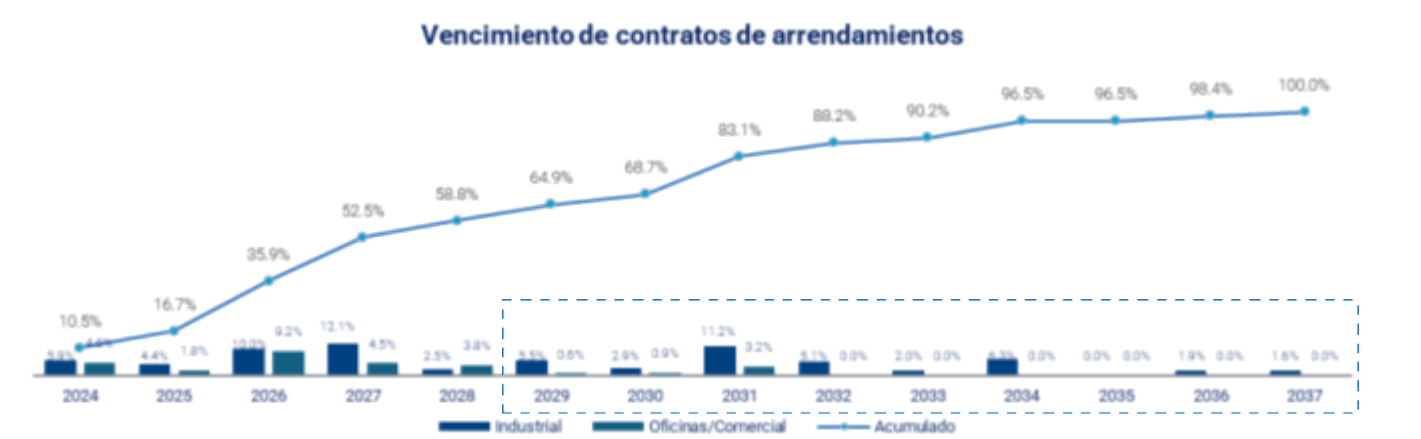


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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



Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 al posicionarse en 4.8 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 41.2% del flujo de rentas hasta principios del 2029.



Ajuste de Rentas al 31 de marzo de 2024

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	21.8%	8.1%	12.9%	14.8%	57.6%
INPC	6.6%	3.8%	4.2%	4.1%	18.7%
Inflación con techo	1.6%	1.5%	1.4%	4.8%	9.3%
Fijo	7.4%	1.8%	0.6%	4.3%	14.1%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.3%
Total	37.4%	15.2%	19.1%	28.0%	100%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾	-	43	(100.0%)	-	-
Precio de Adquisición ⁽²⁾	71,945	11,397,099	(99.4%)	66,308	8.5%
ION Anualizado ⁽³⁾	6,691	957,899	(99.3%)	6,167	8.5%
Área bruta rentable en m²	1,559	787,716	(99.8%)	1,382	12.8%
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽⁵⁾	9.3%	8.4% ⁽⁴⁾	0.9 p.p.	9.3%	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	5.0	6.0	(16.7%)	5.0	-

(1) Incluye el espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.

(2) Considera el pago del espacio comercializado de La Perla, al tipo de cambio de la fecha del desembolso.

(3) El ION considera los primeros 12 meses del espacio comercializado de la compra progresiva de La Perla.

(4) La tasa de capitalización de La Perla 9.3%

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

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4* años y ocupación de 96.2% en términos de ABR.

*A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m2)	1T24 Ingresos Totales	1T23 Ingresos Totales	Var.% 1T24 vs 1T23	4T23 Ingresos Totales	Var.% 1T24 vs 4T23
Industrial		1,425,795	415,029	183,303	126.4%	418,114	(0.7%)
	Noreste ⁽¹⁾	727,829	214,308	141,680	51.3% ⁽⁶⁾	218,231	(1.8%) ⁽⁷⁾
	Bajío ⁽²⁾	370,861	108,730	35,153	209.3% ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	108,603	0.1%
	Otros Mercados ⁽³⁾	160,923	40,595	4,743	755.9% ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	40,361	0.6%
	Noroeste ⁽⁴⁾	106,781	34,437	1,140	2,920.8% ⁽⁶⁾⁽⁵⁾	34,020	1.2%
	Guadalajara	59,401	16,959	587	2,789.1% ⁽⁶⁾⁽⁵⁾	16,899	0.4%
Oficinas Corporativas		130,476	138,387	136,640	1.3%	138,167	0.2%
	Guadalajara	61,449	74,514	75,429	(1.2%) ⁽⁹⁾	75,792	(1.7%) ⁽⁹⁾
	Monterrey	53,768	52,999	49,813	6.4% ⁽⁸⁾	51,253	3.4% ⁽⁸⁾
	ZMCDMX	15,259	10,874	11,398	(4.6%) ⁽¹⁰⁾	11,122	(2.2%) ⁽¹¹⁾
Oficinas Operativas	Múltiple	75,302	42,408	43,846	(3.3%) ⁽⁷⁾	42,293	0.3%
Comercial	Múltiple	19,350	9,183	8,799	4.4% ⁽¹²⁾	8,931	2.8% ⁽¹²⁾
Total		1,650,923	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa
(2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro
(3) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.
(4) Incluye el mercado de Tijuana
(5) Incorporación del portafolio Zeus con un ABR total de 780,984 m² con una ocupación al 1T24 de 100%.
(6) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m²; para el 1T24 la ocupación es de 100.0%
(7) Disminución por variación cambiaria.
(8) Incremento por ocupación neta de 3,251 m².
(9) Incremento por ocupación neta de 728 m².
(10) Disminución principalmente por desocupación de 465 m².
(11) Disminución derivada cobro de retroactivos durante el 4T23.
(12) Incremento por ajuste inflacionario.

Desempeño mismos inmuebles

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

ION en miles de pesos

	1T24	1T23	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	355,554	364,351	(2.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(41,273)	(41,807)	(1.3%)
ION mismos inmuebles	314,281	322,544	(2.6%)
Margen ION mismos inmuebles	88.4%	88.5%	(0.1 p.p.)

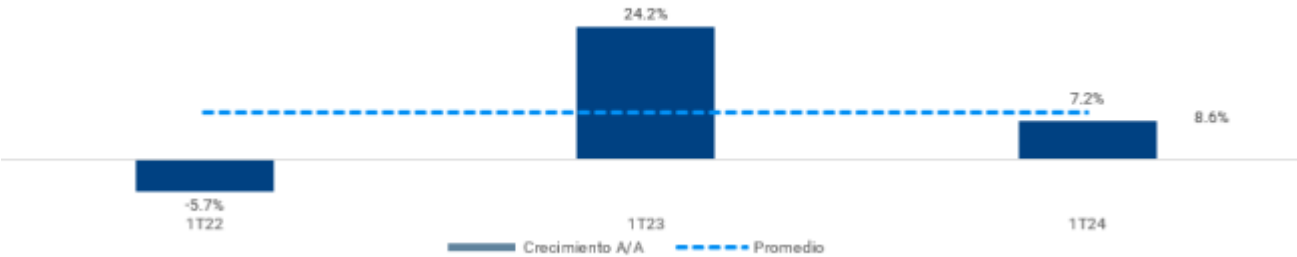
La disminución en el NOI mismos inmuebles por (Ps. 8,263) miles, equivalente a (2.6%) con respecto a lo reportado en el 1T23, se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable el cual ascendió a (Ps. 26,110) miles derivados de la depreciación del dólar frente al peso al pasar de Ps. 18.9105 en el 1T23 a Ps. 17.0707 en el 1T24, compensada parcialmente por incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones de Ps. 17,313 miles, y otros movimientos menores de Ps. 534 miles.

ION mismos inmuebles en miles de dólares

	1T24	1T23	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	60	60	-
Ingresos totales	20,921	19,480	7.4%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	2,428	2,235	8.6%
ION mismos inmuebles	18,492	17,245	7.2%
Margen ION mismos inmuebles	88.4%	88.5%	(0.1 p.p.)

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954, y de \$18.7041 por dólar durante el 1T24 y 1T23, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles en dólares



Ocupación

Ocupación por ABR	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Industrial	99.2%	98.2%	1.0 p.p. ^(1,2,4,5)	99.7%	(0.5 p.p.) ^(1,3,5)
Oficinas	75.1%	70.8%	4.3 p.p.	73.1%	2.0 p.p. ⁽⁶⁾
Comercial	99.2%	100.0%	(0.8 p.p.)	99.7%	(0.5 p.p.)

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

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

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

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

(5)Ocupación de 4,481 m2 en el portafolio Zeus

(6)Ocupación de 2,200 m2 en oficinas operativas.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 82.1% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 1T23, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que la actividad comercial en el sector de oficinas ha incrementado, de tal forma que incluso al no haber renovado la totalidad de contratos en este sector durante el 2023, la ocupación al 1T24 aumentó con respecto al 1T23 derivado de nuevos contratos de arrendamiento firmados. Por otro lado, en el sector industrial se logró una tasa de retención del 84.3%.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 12.6% de los ingresos al 1T23, de los cuales 8.8% fueron a través de renovaciones y 3.8% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos al 1T23
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	10.7%
Ingresos no renovados	1.9%
Ingresos Renovados	8.8%
Nuevos Contratos ⁽¹⁾	3.8%
Comercialización Total	12.6%

Transacciones comerciales relevantes del 1T24

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Nuevo Arrendamiento	Oficinas	Nuevo León	2,200.0	MXN	60
Nuevo Arrendamiento	Oficinas	Nuevo León	728.5	MXN	40
Renovación	Industrial	Nuevo León	11,148.4	USD	12
Renovación	Industrial	Nuevo León	7,664.5	USD	11
Renovación	Industrial	Aguascalientes	2,520.3	USD	36
Renovación	Industrial	Baja California Norte	5,112.0 ⁽¹⁾	USD	60
Renovación	Comercial	San Luis Potosí	233.2	MXN	47
Total			29,606.9		

(1)Condiciones predeterminadas en la renta establecidas en el contrato original.



En la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, se obtuvo un *lease spread* bruto de 24.7% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 20.7% en USD.

Expansiones

Al cierre del 1T24, las expansiones suman un total estimado superior a US\$ 90 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 44.9 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 18.6 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 94.6 mil m² (aproximadamente 41.6 mil m² se encuentran en proceso de construcción)⁽¹⁾.

Durante el 4T23, se realizó la entrega sustancial del inmueble Fagor ubicado en San Luis Potosí sumando al ABR total del portafolio 6,731 m². Al 31 de marzo de 2024 queda pendiente un pago por US\$0.3 millones pagaderos en la entrega definitiva. La inversión total estimada de la expansión ascendería a US\$3.3 millones, y el ION estimado durante los primeros 12 meses es de US\$ 0.3 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 1T24:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m²	Inversión Estimada	Inversión al 1T24	ION Anual Estimado	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	6,731 ⁽¹⁾	3.3	3.0	0.3	2T24	2T23 ⁽¹⁾
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.4	8.2	1.9	4T24	4T24
Santiago	Querétaro	May-23	~10,700	10.1	6.2	0.9	3T24	3T24
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	~11,700	10.1	6.0	1.1	2T24	3T24
Total			~48,331	44.9	23.4	4.2		

⁽¹⁾ El acuerdo establecía que el inquilino de Fagor comenzaría a pagar renta a partir de abril de 2023 a pesar de que la entrega definitiva de la expansión se realizara posteriormente, por ende, el ingreso y ABR ya están considerados en los indicadores operativos.

Adquisiciones

La Perla

Durante los primeros nueve meses del 2023, Fibra Mty celebró un contrato de arrendamiento en el inmueble de oficinas “La Perla” de 4,177 m² de ABR. Dicho contrato tiene una vigencia inicial de 5 años y con rentas denominadas en dólares. Se estima que este contrato generará un ION anual adicional estimado de US\$ 1,063.4 miles.

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

Fecha	Ocupación en m²	NOI estimado 12 meses	
		USD miles	Ps. Miles
1 de septiembre de 2023	1,236	US\$ 314.7	Ps. 5,359.8 ⁽¹⁾
1 de noviembre de 2023	1,382	US\$ 351.8	Ps. 6,166.0 ⁽²⁾
1 de enero de 2024	1,559	US\$ 396.9	Ps. 6,690.9 ⁽³⁾
Total	4,177	US\$ 1,063.4	Ps. 18,216.7

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

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

(3) Considera tipo de cambio de Ps. 16.8580 por dólar al 12 de enero de 2024 aplicable en el pago.

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

En este sentido, durante el 1T24 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 71,945 miles sin considerar el IVA, una vez realizado este pago, se dio por concluida la adquisición progresiva.

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

	1T24	1T23	Var. %/p.p.	4T23	Var. %/p.p.
Número de propiedades	81	78	3.8% ^(1,2)	81	-
ABR en m²	1,425,795	1,372,970	3.8% ^(1,2,3,5)	1,425,795	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.7	(5.3%)	5.6	(3.6%)
Ocupación	99.2%	98.2%	1.0 p.p ^(1,4,6,7,8)	99.7%	(0.5 p.p) ^(1,5,7,8)
Edad Promedio (en años) ⁽⁹⁾	13.7	12.7	7.9%	13.5	1.5% ⁽⁹⁾

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

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

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

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

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

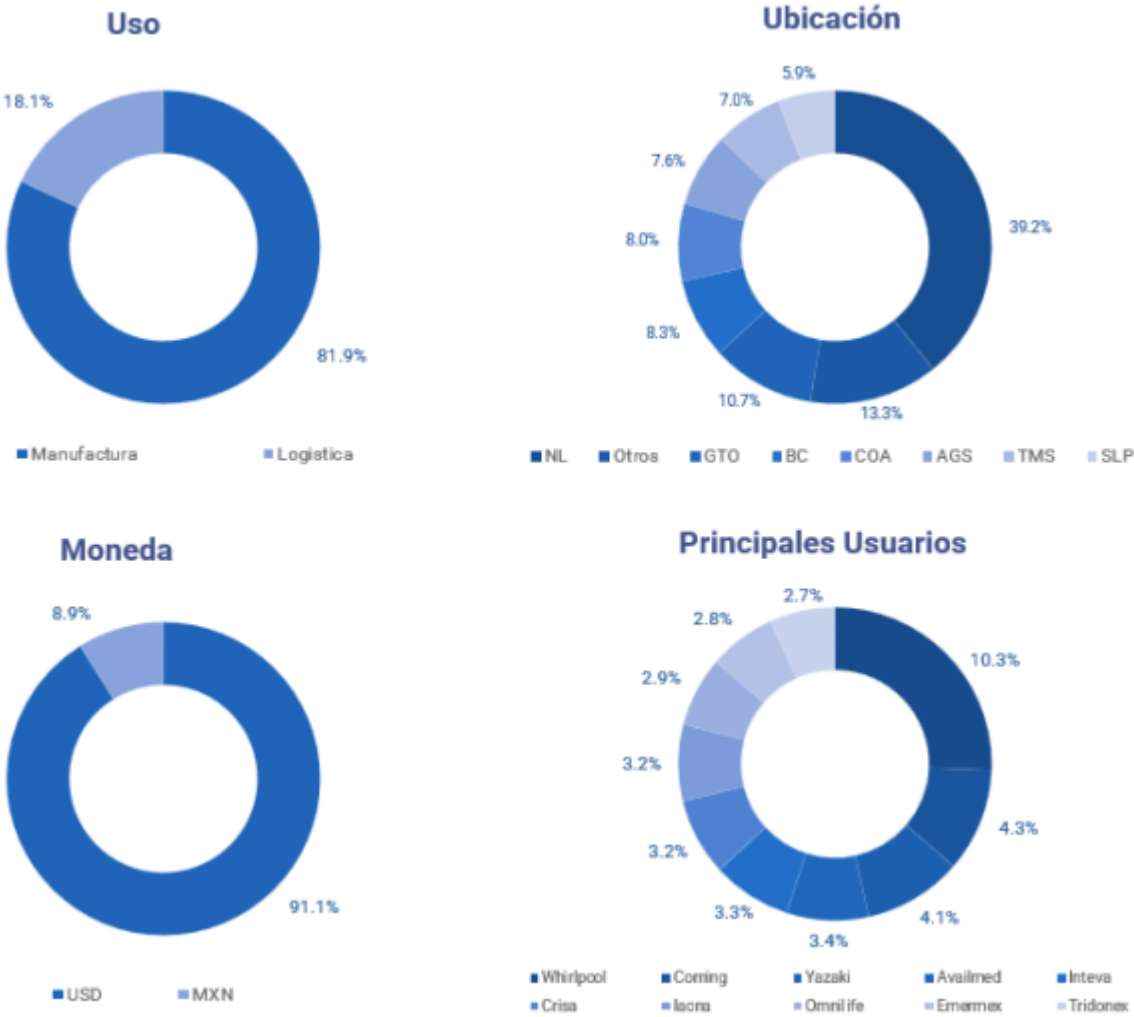
(6)Ocupación de 11,163 m² en el portafolio Huasteco

(7)Ocupación de 4,481 m² en el portafolio Zeus

(8)Desocupación parcial en el portafolio Providencia 7,449 m²

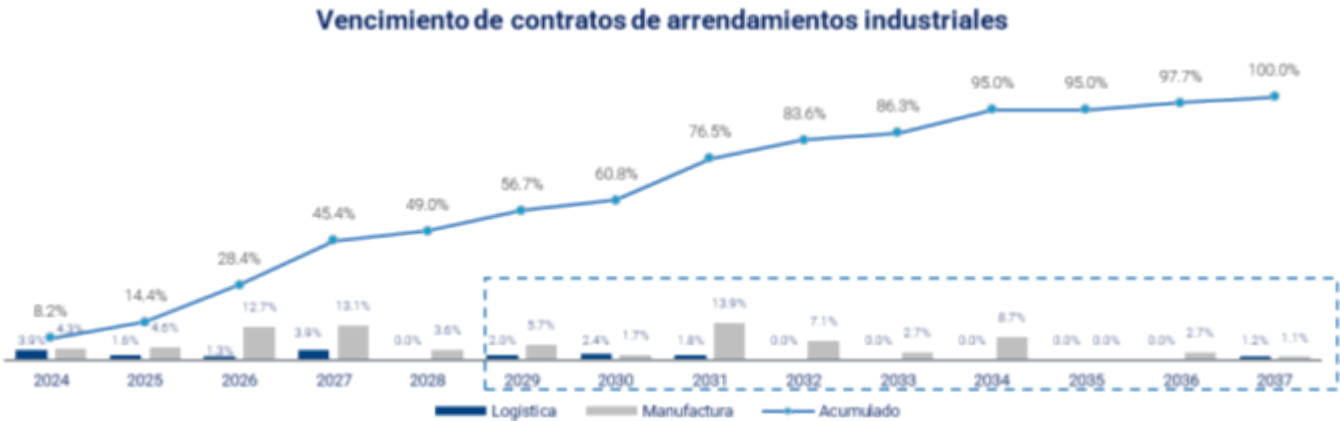
(9) A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por área bruta rentable (ABR)

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



Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 al posicionarse en 5.4 años, contando con 79 arrendatarios⁽¹⁾. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 51.0% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

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



Para el ejercicio 2024, 51.0% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 49.0% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.



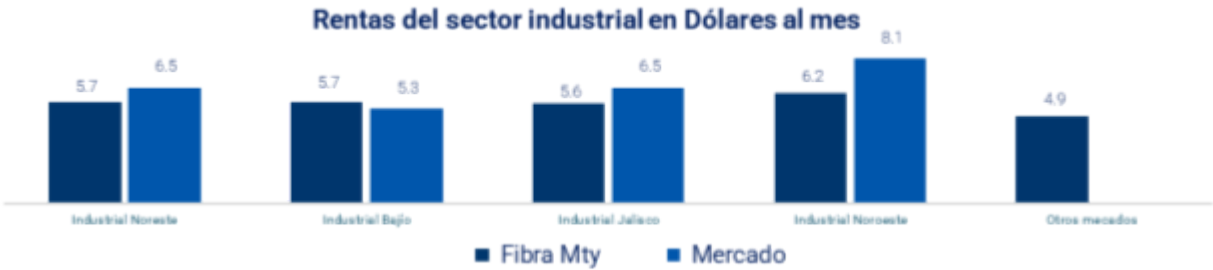
Renta mensual / m²del sector industrial

	1T24		1T23		Var.%/p.p.		4T23		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$5.7	\$95.2	\$5.5	\$90.5	3.6% ⁽⁶⁾	5.2% ⁽⁶⁾	\$5.6	\$94.8	1.8%	0.4%
% Ingresos	48.1%	3.5%	50.3%	3.3%	(2.2 p.p)	0.2 p.p	48.1%	3.5%	-	-
Bajío ⁽²⁾	\$5.7	\$89.8	\$5.7	\$98.7	-	(9.0%) ⁽⁵⁾	\$5.7	\$86.8	-	3.5% ⁽⁶⁾
% Ingresos	22.5%	3.8%	21.2%	3.1%	1.3 p.p	0.7 p.p	22.7%	3.7%	(0.2 p.p)	0.1 p.p
Noroeste ⁽³⁾	\$5.5	\$334.0	\$5.1	\$312.3	7.8% ^(6,7)	6.9% ⁽⁶⁾	\$5.5	\$334.0	-	-
% Ingresos	7.1%	1.2%	7.1%	1.1%	-	0.1 p.p	7.1%	1.2%	-	-
Jalisco	\$5.6	-	\$5.4	-	3.7%		\$5.4	-	3.7%	
% Ingresos	4.1%	-	4.3%	.	(0.2 p.p)	-	4.0%	-	0.1 p.p	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$4.9	\$71.0	\$5.0	\$63.4	(2.0%)	12.0% ^(5,6)	\$4.9	\$71.0	-	-
% Ingresos	9.3%	0.4%	9.2%	0.4%	0.1 p.p	-	9.3%	0.4%	-	-
Total	\$5.6	\$100.6	\$5.5	\$101.9	1.8%	(1.3%)	\$5.5	\$99.0	1.8%	1.6%
% Ingresos	91.1%	8.9%	92.1%	7.9%	(1.0 p.p)	1.0 p.p	91.2%	8.8%	(0.1 p.p)	0.1 p.p

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa
(2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro
(3) Incluye el mercado de Tijuana
(4) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.
(5) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m2, para el 4T23 la ocupación es de 100.0% y precio de renta de Us.3.97 por m2 y Ps. 60.00 por m2.
(6) Incremento por ajuste inflacionario.
(7) Aumento de renta por Renovación de 15,547 m2.

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

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio industrial, el 61.0% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 18.2% que incrementa a tasa fija, el 11.2% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 9.2% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.4% no cuenta con incrementos.



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)
Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)
Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24
Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T24 (incluye Tijuana)
Otros Mercados corresponde a 6.9% del flujo anualizado al 1T24 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

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

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

La extensión territorial en Coahuila anteriormente se encontraba bajo uso contractual, durante el 1T24 este contrato llega a su término y el nuevo inquilino no hace uso de este espacio incorporándose a la reserva territorial.

Ubicación	Reserva Territorial (m²)
Jalisco	2,100
Nuevo Leon	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Aguascalientes	5,485
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
TOTAL	897,431

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m²	205,778	207,528	(0.8%) ⁽¹⁾	207,528	(0.8%) ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.1	3.7	(16.2%)	3.3	(6.1%)
Ocupación	75.1%	70.8%	4.3 p.p.	73.1%	2.0 p.p. ⁽²⁾
Edad Promedio (en años) ⁽³⁾	18.8	17.8	5.6%	18.6	1.1%

(1)Rectificación de medidas por 1,750 m² por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.

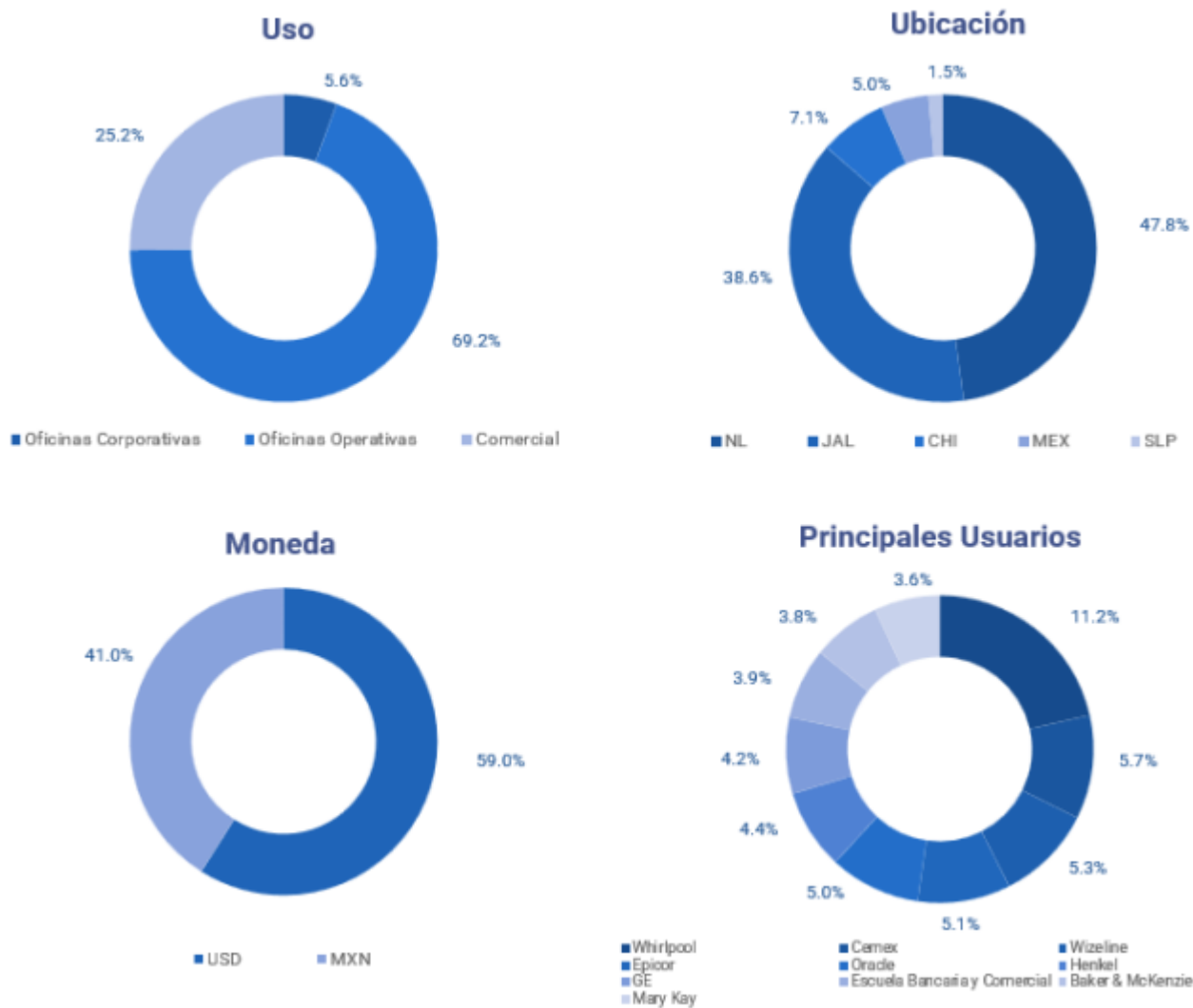
(2)Ocupación de 2,200 m2 en oficinas operativas.

(3)A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por área bruta rentable (ABR)

Comercial	1T24	1T23	Var.%/p.p.	4T23	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	6.1	(14.8%)	5.3	(1.9%)
Ocupación	99.2%	100.0%	(0.8 p.p.)	99.7%	(0.5 p.p.)
Edad Promedio (en años) ⁽¹⁾	16.3	15.3	6.5%	16.1	1.2%

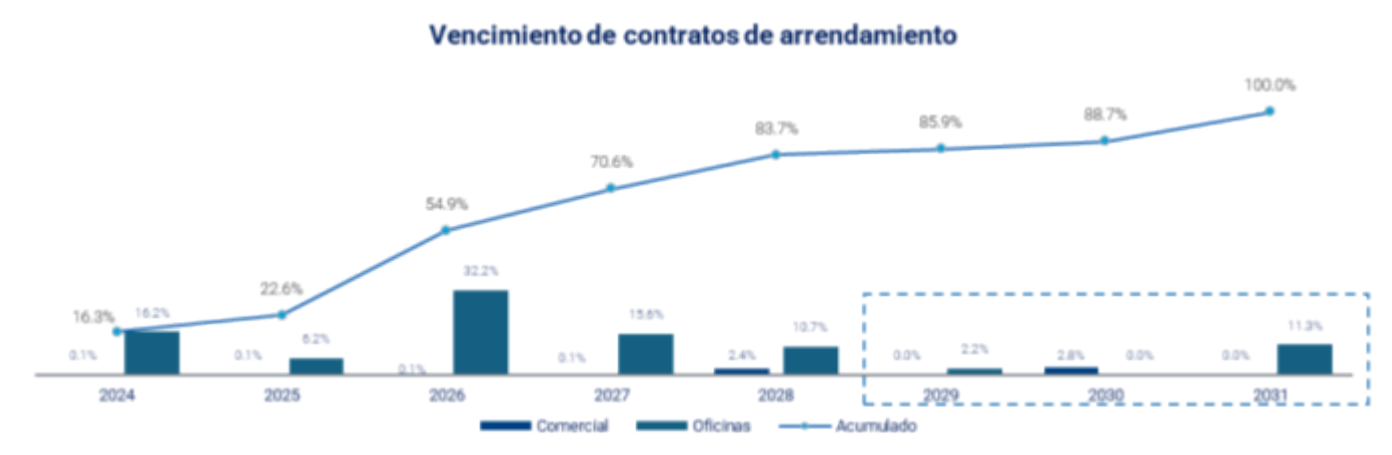
(1)A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por área bruta rentable (ABR)

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)

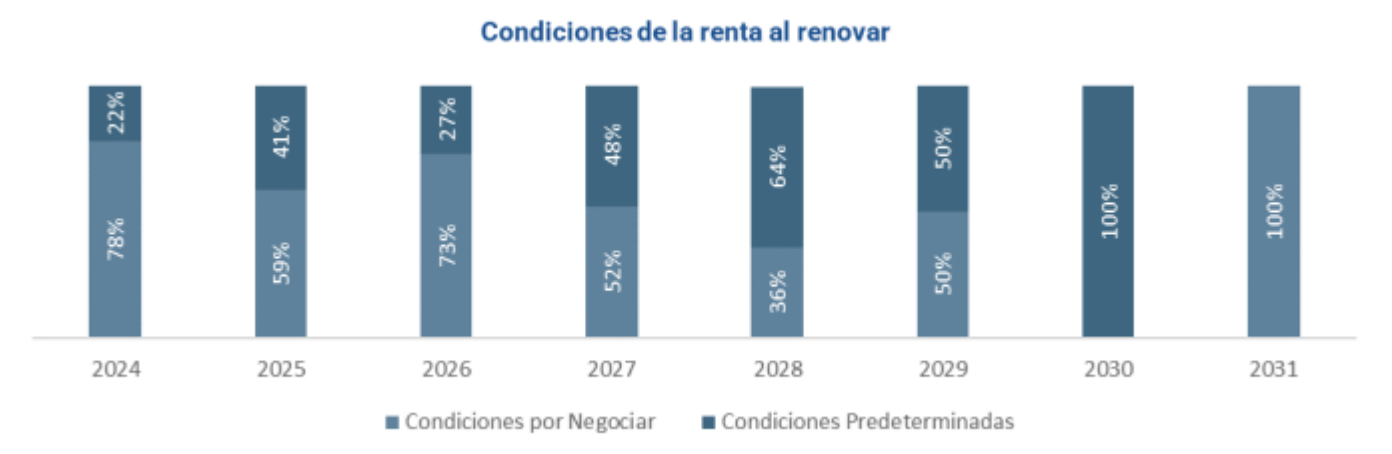


Al 31 de marzo de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 4T23 al posicionarse en el sector de oficinas en 3.1 años y en el sector comercial en 5.2 años, contando con 88⁽¹⁾ arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 16.3% del flujo de rentas hasta principios del 2029.

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



Para el ejercicio 2024, 78% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 22% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

	1T24		1T23		Var. %/p.p.		4T23		Var. %/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$20.9	\$346.0	\$20.4	\$336.0	2.5%	3.0%	\$20.8	\$339.5	0.5%	1.9%
% Ingresos	35.9%	33.3%	36.1%	32.3%	(0.2 p.p)	1.0 p.p	37.0%	33.0%	(1.1 p.p)	0.3 p.p
Oficinas Operativas	\$16.4	\$275.4	\$15.9	\$261.0	3.1%	5.5%(1,2)	\$16.0	\$276.9	2.5%(2)	(0.5%)
% Ingresos	23.1%	2.1%	25.0%	1.0%	(1.9 p.p)	1.1 p.p	23.4%	1.0%	(0.3 p.p)	1.1 p.p
Comercial	-	\$155.4	-	\$148.8	-	4.4%(2)	-	\$150.7	-	3.1%(2)
% Ingresos	-	5.6%	-	5.6%	-	-	-	5.6%	-	-
Total	\$18.9	\$293.0	\$18.3	\$282.9	3.3%	3.6%	\$18.7	\$287.0	1.1%	2.1%
% Ingresos	59.0%	41.0%	61.1%	38.9 %	(2.1 p.p)	2.1 p.p	60.4%	39.6%	(1.4 p.p)	1.4 p.p

(1)Ocupación de 2,200 m² en oficinas operativas
(2)Incremento por ajuste inflacionario

Fibra Mty ha mantenido el cierre de negociaciones comerciales con precios de renta cercanos a los establecidos en el mercado. Con la información disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas.

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty han tenido un incremento en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, el 49.2% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 42.3% que incrementa con el índice de INPC, 4.4% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.1% a una tasa fija.



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 1T24
Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T24
Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T24
Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

Como lo mencionamos en el último reporte, continuaremos realizando un esfuerzo responsable para realizar la desinversión de los activos improductivos del sector de oficinas. Al 31 de marzo de 2024 el saldo de activos disponibles para la venta asciende a Ps. 289,229 miles.

Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

En el 2024, el presupuesto anual para CAPEX en mismos inmuebles es de Ps. 68 millones, por lo que la reducción al AFFO por trimestre será de Ps. 17 millones. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX. Esta reserva se utiliza para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable.

El CAPEX atribuible a proyectos con reembolso de la inversión se liquida con recursos provenientes del financiamiento. Del ingreso por arrendamiento mensual que se obtiene sobre estas inversiones una parte se retiene para liquidar el financiamiento y el remanente se distribuye como parte del AFFO.

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 29.2 millones y fue liquidado con recursos provenientes de la reserva, su integración se muestra a continuación:

- i)Equipamiento de nave con sistema eléctrico hidroneumático, equipos HVAC, suministro e instalación de equipo de sistema contra incendio en el inmueble Atento,
- ii)Construcción de un comedor, remodelación de baños en caseta de vigilancia, sistema de control de acceso, malla perimetral e instalación de cortinas en el inmueble Providencia 3,
- iii)Reemplazo del sello en los bocales y cabezales en el sistema de tragaluces en el inmueble Nico 1,
- iv)Mejoras al pavimento en estacionamiento y carretera de acceso principal en el inmueble Tijuana Florido 1 del portafolio Zeus,
- v)Suministro e instalación de regulador de voltaje en inmueble Redwood.

Al 31 de marzo de 2024, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 24.1 millones.

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T24:

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
Ingresos totales	605,007	372,588	62.4%	607,505	(0.4%)
Gastos de operación	53,579	42,025	27.5%	55,628	(3.7%)
Gastos de administración	47,986	40,238	19.3%	48,803	(1.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Gasto por valor razonable de inmuebles	(295,404)	(1,163,385)	(74.6%)	(1,070,894)	(72.4%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	24	(100.0%)
Ingresos financieros	60,229	134,144	(55.1%)	55,809	7.9%
Gastos financieros	123,995	71,276	74.0%	132,283	(6.3%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	93,909	141,981	(33.9%)	264,407	(64.5%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	238,729	(668,259)	(135.7%)	(393,741)	(160.6%)
Impuestos a la utilidad	1,800	1,354	32.9%	3,207	(43.9%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	236,929	(669,613)	(135.4%)	(396,948)	(159.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(13,785)	38,759	(135.6%)	(32,848)	(58.0%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var.%
Ingresos mismos inmuebles	355,554	364,351	(2.4%)
Ingresos de adquisiciones	249,453	8,237	2,928.4%
Ingresos Fibra Mty	605,007	372,588	62.4%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(41,273)	(41,807)	(1.3%)
Gastos de operación de adquisiciones	(12,306)	(218)	5,545.0%
Gastos de operación Fibra Mty	(53,579)	(42,025)	27.5%
ION mismos inmuebles	314,281	322,544	(2.6%)
ION de adquisiciones	237,147	8,019	2,857.3%
ION Fibra Mty	551,428	330,563	66.8%
Gastos de Administración	(47,986)	(40,238)	19.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	4,933	2,361	108.9%
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%
Ingreso lineal no monetario	(574)	(6,157)	(90.7%)

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1	Año: 2024

Restitución de reserva para CAPEX	(475)	(733)	(35.2%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,100)	(437)	609.4%
Ingreso financiero	60,229	134,144	(55.1%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(111,636)	(67,434)	65.5%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	2,083	(1,294)	(261.0%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(3,579)	(629)	469.0%
Impuestos a la utilidad	(1,800)	(1,354)	32.9%
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	402	40	905.0%
Devengo comisiones de arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%
Inversiones verdes ⁽²⁾	-	379	(100.0%)
FFO	447,151	347,783	28.6%
CAPEX ⁽³⁾	(17,000)	(13,218)	28.6%
Estabilización por colocación ⁽⁴⁾	29,656	-	-
Nivelación por distribuciones anticipadas ⁽⁵⁾	-	11,498	(100.0%)
AFFO	459,807	346,063	32.9%

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

(2) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 1T24 el saldo remanente de esta reserva es de Ps. 200. La disminución de Ps. 5,800 fue utilizada en años anteriores a 2024 para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.

(3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(4) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.

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

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13,785	(38,759)	(135.6%)	32,848	(58.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	236,929	(669,613)	(135.4%)	(396,948)	(159.7%)
Impuestos a la utilidad	1,800	1,354	32.9%	3,207	(43.9%)
Ingreso financiero	(60,229)	(134,144)	(55.1%)	(55,809)	7.9%
Gasto financiero	123,995	71,276	74.0%	132,283	(6.3%)
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(93,909)	(141,981)	(33.9%)	(264,407)	(64.5%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(24)	(100.0%)
Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	295,404	1,163,385	(74.6%)	1,070,894	(72.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Depreciaciones y amortizaciones	2,159	933	131.4%	2,108	2.4%

Comisiones por arrendamiento	2,774	1,428	94.3%	2,489	11.5%
UAFIDA	508,375	292,686	73.7%	507,671	0.1%
Servicios administrativos	32,506	27,494	18.2%	27,604	17.8%
Servicios fiduciarios y gastos generales	15,480	12,744	21.5%	21,199	(27.0%)
Depreciaciones y amortizaciones	(2,159)	(933)	131.4%	(2,108)	2.4%
Comisiones por arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%	(2,489)	11.5%
NOI	551,428	330,563	66.8%	551,877	(0.1%)

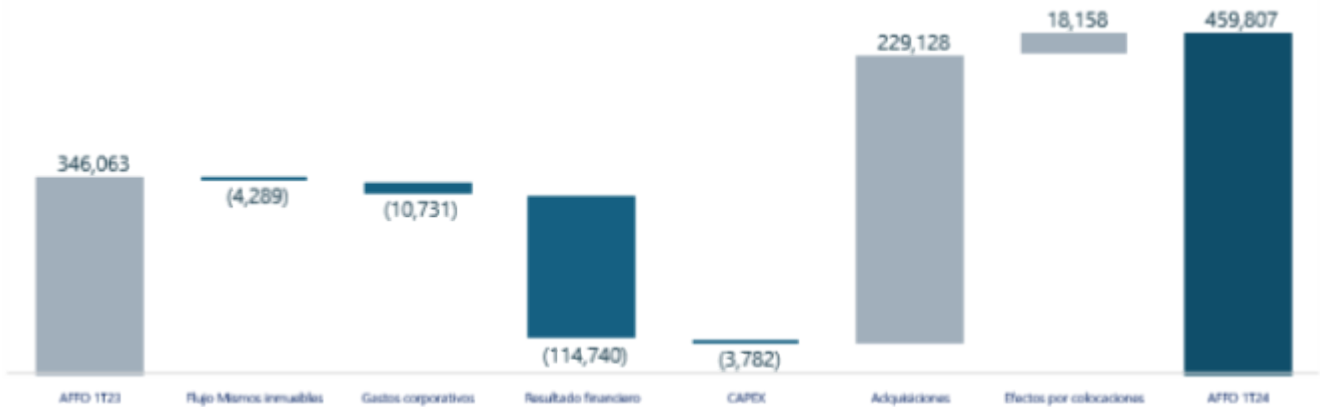
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos

ION mismos inmuebles contable	(8,263)	Gasto corporativo contable	(7,748)
Ingreso lineal no monetario	5,583	Investigación en propiedades	362
Inversiones verdes	(379)	Utilidad de subsidiaria	(3,396)
Restitución de reserva para gastos de capital	258	Depreciaciones y amortizaciones	51
Depreciación por derechos de uso, neta	(1,488)		
ION mismos inmuebles flujo	(4,289)	Gasto corporativo flujo	(10,731)

Resultado financiero contable	(174,706)	Adquisiciones ION contable	229,128
Costos de deuda	262	Ingreso lineal no monetario	-
GF de pasivo por arrendamiento	2,138	Reserva de CAPEX	-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	6,117		
FC sin impacto en distribuciones	51,449		
Resultado financiero flujo	(114,740)	Adquisiciones flujo	229,128

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución se debe principalmente al efecto cambiario desfavorable de Ps. (26,110) miles por menor tipo de cambio de facturación promedio en 1T24 de Ps. 17.0707 en comparación a Ps. 18.9105 en 1T23, compensada parcialmente por incrementos de renta y ocupación, neto de desocupaciones por Ps. 21,405 miles, y otros movimientos menores de Ps. 416 miles.

Gastos de Administración

El incremento de Ps. 7,335 obedece principalmente a la incorporación del portafolio Zeus y a la colocación de CBFIs con componente internacional, ambos procesos, incrementaron el personal y ciertos honorarios tales como el de valuadores, auditores externos y asesores de ASG. En adición, como resultado del estudio de precios de transferencia, en noviembre de 2023 se incrementó de 5% a 10% el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157. Este margen se aplica sobre los gastos de operación de ADM y representó un incremento de Ps. 3,396 en esta comparativa.

Resultado Financiero

El 1T24 presenta un resultado financiero negativo, neto, en términos de flujo de efectivo de Ps. (114,740) miles, principalmente por la adquisición del portafolio Zeus, la cual generó: i) una disminución al producto financiero de Ps. (73,915) miles generada en mayor medida por la disposición del efectivo invertido proveniente de la colocación de CBFIs efectuada en septiembre de 2022, y ii) un incremento en el gasto financiero de Ps. (44,202) miles por contratación de nuevos créditos bancarios por US\$170 millones para liquidar el precio de compra. Lo anterior fue compensado en menor medida por fluctuación cambiaria favorable sobre capital de trabajo por Ps. 3,377.

CAPEX

Incremento en mismos inmuebles, acorde a las proyecciones de necesidades de CAPEX para 2024.

Adquisiciones

Compra de 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, 93% en marzo y 7% septiembre de 2023.

Efectos por colocaciones de CBFIs

Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel generado por la operación de arrendamiento previo a la colocación. En el 1T23, Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFI no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11,498 y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

En ambos periodos Fibra Mty no registró provisión del plan de incentivos debido a que:

En 1T24 la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2024, una vez concluido el proceso de colocación de CBFIs con componente internacional. En función a lo anterior, en el 2T24, Fibra Mty realizará el registro de la provisión correspondiente al primer semestre de 2024.

En 1T23 la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2023, una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. En 2T23 Fibra Mty realizó el registro de la provisión correspondiente al primer semestre del año 2023.

Por otra parte, durante el 1T24 y 1T23, Fibra Mty registró ajustes al valor razonable del plan de incentivos 2023 y 2022, respectivamente, dichos ajustes fueron generados por diferencias de precio del CBFI al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFI provisionado en 2023 y 2022. En función a lo anterior en el estado consolidado de utilidad integral del 1T24 se presenta una cancelación de exceso en provisión de Ps. (548) miles, mientras que en el del 1T23 se presenta el registro de una insuficiencia en provisión de Ps. 48 miles.

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, la pérdida en valor razonable del 1T24, en comparación con el saldo al cierre del 4T23, fue Ps. (295.4) millones, generada por:

1. Una disminución de Ps. (286.9) millones por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a Ps. 16.6780 el 31 de marzo de 2024,
2. Una disminución de Ps. (213.2) millones, por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
3. Lo anterior se compensa parcialmente por un incremento en el valor por Ps. 204.7 millones debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 1T23, en comparación con el saldo al cierre del 4T22, fue Ps. (1,163.4) millones, generada por:

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

Al cierre del 1T24 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable de (Ps. 1,557.4) millones, es importante mencionar que, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Utilidad (pérdida) neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 1T24 se situó en Ps. 237.0 millones, un incremento de Ps. 906.5 millones en comparación al 1T23. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 86.0 millones, para situarse en Ps. 437.9 millones al cierre del 1T24. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de un mayor ION generado por la operación del portafolio Zeus, adquirido durante 2023; compensado por un incremento en el gasto financiero, neto, debido al financiamiento dispuesto para la adquisición de dicho portafolio. Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

Instrumentos financieros derivados

- Swap de tasa de interés Crédito Bilateral 2023:

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

tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito actualmente dispuesto. Para más información dirigirse a la sección “Deuda y Efectivo” del presente reporte.

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 69.6 millones al cierre del 1T24, 18.4 millones mayor al activo registrado en el 4T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 59 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 2 años al comparar la curva del 31 de marzo de 2024 con la del 31 diciembre de 2023.

- Swap de tasa de interés Crédito Sindicado 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 34.4 millones al cierre del 1T24; 19.2 millones mayor al activo registrado en el 4T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el incremento de aproximadamente 49 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años al comparar la curva del 31 de marzo de 2024 con la del 31 de diciembre de 2023.

- Forwards de tipo de cambio:

Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, en línea con su modelo de negocios, existe una alta probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo inversiones en propiedades de inversión denominadas en dólares. En caso de que el peso se devaluara frente al dólar, el capital recaudado del mercado pudiera ser insuficiente para los propósitos para los que se solicitaron. Para reducir la variabilidad en la aplicación de dichos recursos por movimientos adversos en el tipo de cambio y con motivo de la emisión de capital realizada en el 1T24 ampliamente explicada más adelante, el 15 de marzo de 2024, Fibra Mty realizó 4 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo.

Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”), US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“MONEX”).

Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 20 de diciembre de 2024 por Ps. 2,528,945 miles (equivalentes a US\$145 millones al tipo de cambio forward), y el 20 de marzo 2025 por Ps. 2,561,512 miles (equivalentes a US\$145 millones al tipo de cambio forward).

Al 31 de marzo de 2024, el pasivo por valuación de los instrumentos financieros derivados tipo forward se situó en Ps. 51.3 millones, ocasionado principalmente por la apreciación del peso contra el dólar al cierre del trimestre en comparación con la fecha de contratación de los instrumentos.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 447.2 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 459.8 millones, 28.6% y 32.9% por encima del 1T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus en marzo y septiembre de 2023.

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

Cifras en miles de pesos	1T24	1T23	Var.%	4T23	Var.%
--------------------------	------	------	-------	------	-------

Fibra Mty F/2157			Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY		Trimestre: 1	Año: 2024	
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	223,144	(630,854)	(135.4%)	(429,796)	(151.9%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	13,785	(38,759)	(135.6%)	32,848	(58.0%)
Pérdida por valor razonable de inmuebles	295,404	1,163,385	(74.6%)	1,070,894	(72.4%)
Ganancia cambiaria neta, no realizada	(55,278)	(401,159)	(86.2%)	(312,201)	(82.3%)
Amortizaciones	2,142	915	134.1%	2,090	2.5%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	2,774	1,428	94.3%	2,489	11.5%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	2,195	57	3,750.9%	2,226	(1.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(1,241.7%)	13,878	(103.9%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	-	-	(24)	(100.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(3,579)	(629)	469.0%	(8,496)	(57.9%)
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(3,100)	(437)	609.4%	(3,110)	(0.3%)
AMEFIBRA FFO	476,939	93,995	407.4%	370,798	28.6%
Ingreso lineal no monetario	(574)	(6,157)	(90.7%)	(3,398)	(83.1%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	402	40	905.0%	42	857.1%
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	18	(5.6%)	18	(5.6%)
Amortización costo de deuda	4,047	3,785	6.9%	7,013	(42.3%)
Ganancia cambiaria neta, realizada en la operación	-	(19)	(100.0%)	(217)	(100.0%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión ⁽²⁾	(36,548)	257,903	(114.2%)	45,603	(180.1%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(475)	(733)	(35.2%)	(553)	(14.1%)
Inversiones Verdes ⁽³⁾	-	379	(100.0%)	658	(100.0%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	(2,774)	(1,428)	94.3%	(2,489)	11.5%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	6,117	-	-	4,041	51.4%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	447,151	347,783	28.6%	421,516	6.1%
CAPEX ⁽⁴⁾	(17,000)	(13,218)	28.6%	(13,219)	28.6%
Estabilización por colocación ⁽⁵⁾	29,656	-	-	-	-
Nivelación por distribuciones anticipadas ⁽⁶⁾	-	11,498	(100.0%)	-	-
AFFO	459,807	346,063	32.9%	408,297	12.6%

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

(2) En el 1T24, principalmente la compra de dólares con recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 y el último pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021 generaron efectos cambiarios de Ps (24,089) y (Ps. 12,459), respectivamente.

- (3) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 1T24 el saldo remanente de esta reserva es de Ps. 200. La disminución de Ps. 5,800 fue utilizada en años anteriores a 2024 para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (4) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (5) Por cumplimiento fiscal las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 29,656 de la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024 para mantener el AFFO por CBFI del 1T24 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFIs previos a la emisión.
- (6) Con la intención de que las distribuciones de efectivo por CBFI del 1T23 no fueran afectadas por el proceso de suscripción realizado en marzo de 2023, para la adquisición del Portafolio Industrial Zeus, Fibra Mty pagó dichas distribuciones de manera anticipada. La variación de la proyección de distribuciones anticipadas vs el flujo generado fue de Ps. 11,498 y es mayormente atribuible a fluctuación cambiaria.

Distribución por CBFI

La distribución de efectivo del 1T24 se situó en Ps. 459.8 millones, equivalentes a Ps. 0.227 por CBFI, 32.9% por encima de la del 1T23. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por la adquisición del portafolio Zeus.

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

	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23
CBFIs en circulación (en miles)	2,493,497.510	1,811,425.646	1,813,077.953	1,814,879.532	1,553,679.660
Precio del CBFI (inicio del año)	12.27	12.38	12.38	12.38	12.38
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	12.27	10.84	11.78	12.23	12.38
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 459,807	Ps. 408,297	Ps. 426,786	Ps. 405,077	Ps. 346,063
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2265 ⁽¹⁾	Ps. 0.2254 ⁽³⁾	Ps. 0.2354 ⁽³⁾	Ps. 0.2232 ⁽³⁾	Ps. 0.2556 ⁽⁴⁾
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0751 ⁽²⁾	Ps. 0.0751 ⁽³⁾	Ps. 0.0785 ⁽³⁾	Ps. 0.0744 ⁽³⁾	Ps. 0.0850 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.4%	7.3%	7.6%	7.2% ⁽⁵⁾	8.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.4%	8.3%	8.0%	7.3% ⁽⁵⁾	8.3%

- (1) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2024 fueron 1,814,330,843 y los considerados para la distribución programada de marzo 2024 fueron los CBFIs en circulación, al 31 de marzo de 2024, por 2,493,497,510, los cuales podrían variar por la operación del fondo de recompra y por las actividades de sobreasignación en proceso al cierre del 1T24.
- (2) Corresponde al promedio mensual del 1T24.
- (3) Calculado sobre el número de CBFIs en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.
- (4) Debido al primer momento de suscripción realizado el 1 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus, las distribuciones de efectivo del 1T23 fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2023 fueron 1,255,047,994 y los correspondientes a la distribución de marzo 2023 fueron 1,553,679,660.
- (5) Si consideramos el prepagó del crédito de US\$80.0 millones contratado para financiar el IVA de la adquisición del portafolio Zeus, el cuál fue recuperado el 23 de junio de 2023, la adquisición del 7% remanente del portafolio Zeus, en septiembre de 2023, y un tipo de cambio de cobranza promedio de \$18.0200 correspondiente al primer semestre 2023, el rendimiento anualizado sería de 7.8% y 7.9% respecto a los precios de Ps. 12.38 por CBFI al inicio del año y Ps. 12.23 por CBFI al inicio del 2T23, respectivamente.

Como consecuencia de la Oferta Subsecuente de marzo de 2024 y con la intención de que las distribuciones de efectivo no se vieran afectadas por el incremento de CBFIs de la Oferta, el 23 de febrero de 2024, Fibra Mty anunció que llevaría a cabo la distribución anticipada del efectivo de los meses correspondientes de diciembre 2023 a febrero 2024 pagaderos el 04 de marzo de 2024, previo al incremento de CBFIs derivados de la Oferta.

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

En el mes de junio de 2024, Fibra Mty retomará el pago mensual de sus distribuciones de efectivo.

Para mayor claridad, se muestran los meses por distribuir del 2023 y del 2024, con el calendario regular de pago y con el nuevo calendario de pago derivado de la suscripción de derechos:

Mes por distribuir	Calendario Regular de pago	Calendario de pago derivado de la Oferta Subsecuente de Capital	CBFIs que reciben Distribuciones
Diciembre 23	Marzo 24	Marzo 24	CBFIs Previo a la Oferta
Enero 24	Abril 24		
Febrero 24	Mayo 24		
Marzo 24	Junio 24	Junio 24	CBFIs Previo a la Oferta + CBFIs Oferta
Abril 24	Julio 24	Julio 24	
Mayo 24	Agosto 24	Agosto 24	
Junio 24	Septiembre 24	Septiembre 24	
Julio 24	Octubre 24	Octubre 24	
Agosto 24	Noviembre 24	Noviembre 24	
Septiembre 24	Diciembre 24	Diciembre 24	
Octubre 24	Enero 25	Enero 25	
Noviembre 24	Febrero 25	Febrero 25	
Diciembre 24	Marzo 25	Marzo 25	

Oferta Subsecuente de Capital

Con el objetivo de continuar con su estrategia de crecimiento ordenada manteniendo una estructura balanceada de capital, Fibra Mty llevó a cabo una Oferta Subsecuente de Capital por 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobre asignación) a un precio de 11.50 por CBFI, lo que equivale a Ps. 7,810.4 millones (6,791.7 de oferta base y Ps. 1,018.7 millones de sobre asignación) los cuales representan aproximadamente US\$ 467.9 millones de dólares (considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 16.6920 al 14 de marzo de 2024). La emisión tuvo una participación de inversionistas internacionales de 56%, contando con una sobredemanda de 2.1 veces considerando el monto base y 1.9 veces considerando la sobreasignación.

Al 1T24, y como consecuencia de la emisión de capital, Fibra Mty tiene una capacidad de crecimiento de aproximadamente US\$ 900 millones (Ps. 15,010.2 millones al 31 de marzo de 2024) manteniendo el nivel de endeudamiento por debajo de su objetivo del 35%.

Esta es la séptima ocasión en que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales, incluyendo la Oferta Pública Inicial, siendo la compañía con más emisiones de capital en el país en la última década. Asimismo, esta es la primera ocasión en que Fibra Mty realiza, a la par de una oferta pública en México de CBFIs, una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados con fundamento en la Regla 144A (*Rule 144A*) en la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act*), y en otros países con fundamento en la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

Citigroup, BTG Pactual y Goldman Sachs actuaron como coordinadores globales de esta oferta y Barclays, Bank of America, J.P. Morgan, Santander, Scotiabank, Actinver y Banorte como intermediarios colocadores.

Posterior a la oferta, se contó con un periodo de estabilización de 30 días naturales, durante los cuales, Citigroup, en representación de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación en su totalidad por 88,586,956 CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs. El periodo de estabilización concluyó el 12 de abril de 2024.

En virtud de lo anterior, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs sin considerar los CBFIs Adicionales, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los CBFIs Adicionales suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra Mty que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación, será de 2,458,917,920 (dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones novecientos diecisiete mil novecientos veinte) CBFIs.

La oferta pública se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra Mty como emisor recurrente, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N).

Guía de Resultados 2024

La Guía para el ejercicio 2024 aprobada en la sesión del Comité Técnico el pasado 16 de abril se encuentra 160 pbs por encima de la distribución del 2023 y considera los siguientes retos:

- En cuestiones operativas:**
- a)El año 2024 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 12.6% del ingreso total, de los cuales el 4.7% corresponde a espacios de oficinas y 7.9% al sector industrial. De los ingresos que vencen durante el ejercicio, 63.2% puede ser negociado para llevar la renta a condiciones de mercado, mientras que el remanente cuenta con condiciones predeterminadas.

- En materia del mercado de Bienes Raíces:**
- a)Las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial continúan en niveles competidos por lo que el flujo incremental al realizar una adquisición es menor en comparación con años anteriores. Por otro lado, proyectos como expansiones y propiedades hechas a la medida tienen un desfase entre el momento de inversión y la generación de flujo.
- b)Se cuenta con una reserva territorial de 818,291 m², ubicada principalmente en el mercado de Puebla. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos *built-to-suit* o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- c)Contamos con algunos inmuebles de oficinas que se encuentran improductivos o con ocupaciones por debajo de mercado en donde se están realizando esfuerzos de comercialización en paralelo (venta y renta para su futura venta).

- En la parte financiera:**
- a)Con el objetivo de reducir el riesgo cambiario, los recursos de la Oferta Subsecuente de Capital fueron convertidos a dólares a través de transacciones cambiarias y la celebración de instrumentos financieros derivados tipo forward, por lo que la tasa del ingreso financiero estimada del 2024 será menor a la del 2023.
- b)A pesar de la reducción estimada en la tasa de interés, la deuda incremental tendría un costo financiero por encima de la tasa promedio ponderada de 4.7% al cierre del 2023.
- c)Con la intención de asegurar los recursos para nuestra estrategia ordenada de crecimiento y en línea con mantener una estructura de capital balanceada, Fibra Mty inició el 2024 con hasta US\$ 198 millones disponibles en líneas de crédito, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos.

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2024 es como sigue:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
16.25 –16.49	0.8982 –0.9064	~7.3%	~6.0%	~1.3%
16.50 –16.74	0.9064 – 0.9145	~7.4%	~6.1%	~1.3%
16.75 –16.99	0.9145 –0.9227	~7.5%	~6.1%	~1.3%
17.00 –17.24	0.9227 –0.9308	~7.5%	~6.2%	~1.3%
17.25 –17.49	0.9308 –0.9390	~7.6%	~6.3%	~1.3%
17.50 –17.74	0.9390 –0.9471	~7.7%	~6.4%	~1.3%
17.75 –17.99	0.9471 –0.9553	~7.7%	~6.4%	~1.3%

⁽¹⁾ Considera el precio de Ps. 12.27 por CBFi al 31 de diciembre de 2023

⁽²⁾ Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 8.94% y 5.52% respectivamente, al 31 de diciembre de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T23.

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

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty:

- a)Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- b)Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
- c)Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 717.2 millones al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- d)Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,274.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
- e)Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
- f)Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g)Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 421.3 millones para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 415.0 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión.

Al cierre del 1T24, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.67%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos (“2023”) y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

Millones de Dólares	1T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar24	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- ento	4T23	Var.% 1T24 vs 4T23
Simples a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	70.0	US\$	SOFR 1M+ 2.05% ²	7.38%	5.28%	mar-30 ⁴	70.0	-
Crédito BBVA	150.0	US\$	SOFR 1M+ 1.85% ³	7.18%	4.89%	jun-28	150.0	-
Bilateral Scotiabank	20.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.74%	-	Multiple ⁵	15.0	33.3%
TOTAL	455.0 ⁶						450.0 ⁷	1.1%

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

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

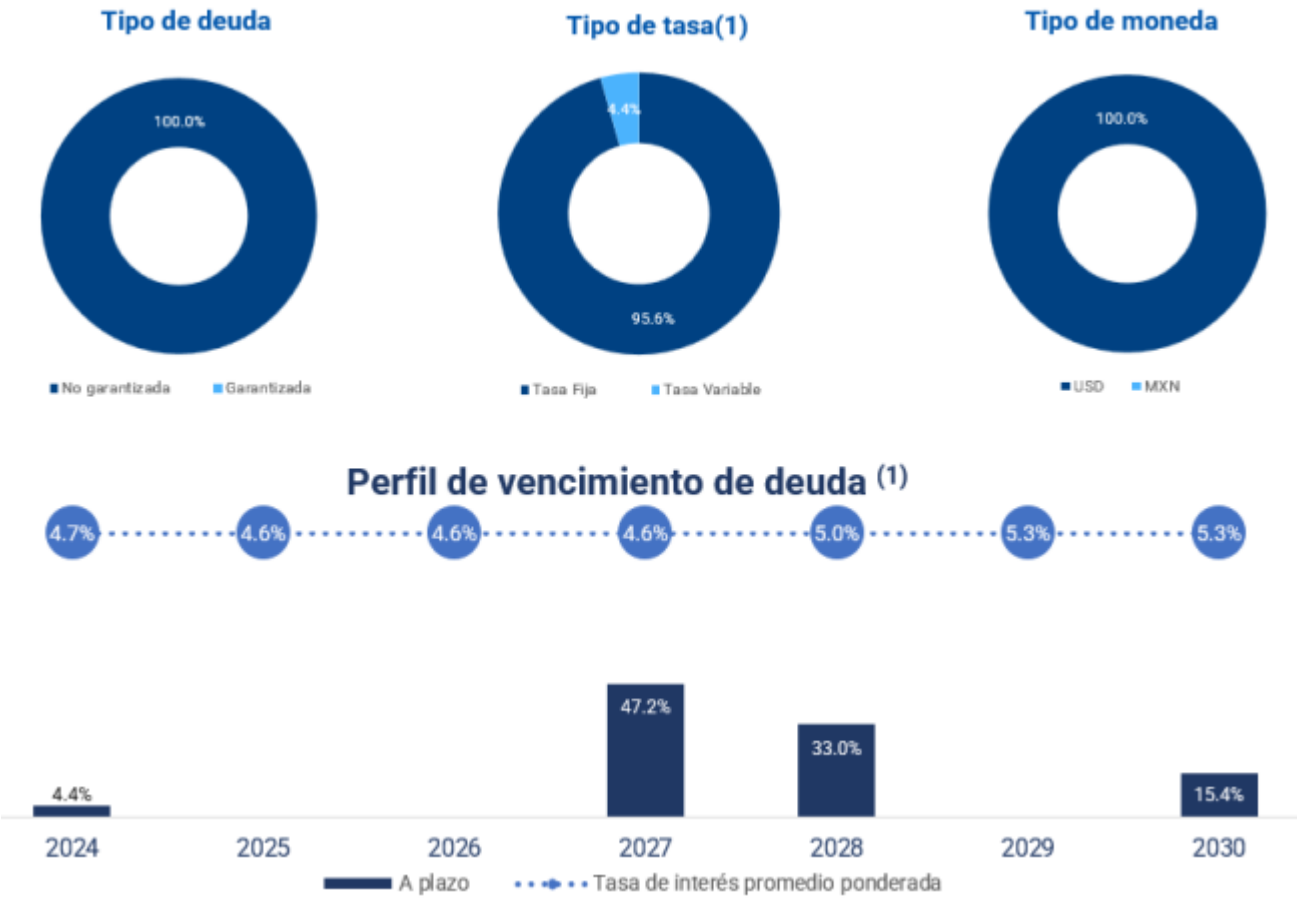
(3) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.

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

(5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.

(6) Equivalentes a Ps\$ 7,558,490.0 miles a un TC de Ps. 16.6780 correspondiente al 31 de marzo de 2024.

(7) Equivalentes a Ps. \$ 7,602,075.0 miles a un TC de Ps. 16.8935 correspondiente al 31 de diciembre de 2023.



(1)Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.89%, y una tasa fija del crédito sindicado (“2023”) a plazo de 5.28%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.



Programa Multivalor previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones.

El 12 de abril de 2023, Fitch Ratings incrementó la calificación del CEBURE FMTY20D en un escalón (“notch”) en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BB+ a BBB-, ambas calificaciones tienen perspectiva estable. Dicha calificación fue ratificada por Fitch el 5 de abril de este año. Esta confirmación, en conjunto con la calificación de HR Ratings (AA+ en escala nacional), avalan nuevamente a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión. Un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia fue la reducción en el costo financiero derivado de la celebración del Contrato Bilateral con BBVA y del convenio modificatorio del Crédito Sindicado 2023 explicados más adelante. Se espera replicar esta condición en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	23.0%	= 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	= 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.8x	= 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	475.8%	= 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2023

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,669.2 millones al 31 de marzo de 2024) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 1T24 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,167.5 millones al 31 de marzo de 2024) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 4T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este nocional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

El 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio del crédito, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, reflejando un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia el 12 de abril de 2023. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 2.05%.

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El 15 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó una disposición por la totalidad del nocional con la intención de prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. El 15 de diciembre de 2023 Fibra Mty firmó una cesión de US\$ 30 millones de dólares del crédito dispuesto a un fondo privado. Vale la pena mencionar que el monto y las características del crédito no fueron modificadas como consecuencia de dicha cesión.

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 1.85%.

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,050.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

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

Al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene dispuestos US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 333.6 millones al 31 de marzo de 2024), de los cuales US\$ 10.0 millones vencen en junio 2024, US\$ 5.0 millones en septiembre 2024 y US\$ 5.0 millones en octubre 2024.

Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2024 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo de 2024
Activos totales	36,108,233
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	7,746,697
Nivel de endeudamiento*	21.5%

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Periodo	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/03/2024	8,309,355

Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	86,455
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	435,730
Líneas de crédito disponibles	31/03/2024	5,493,434
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	367,730
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	333,560
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	130,969
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	421,345
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		11.43x

* Efectivo y equivalentes de efectivo + inversiones financieras + cuentas por cobrar.

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

*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario (“2023”) para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 5.64x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 7,213.6 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 1T24, un incremento de 594.4%, equivalente a Ps. 6,174.7 millones respecto al del cierre del 4T23. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento disminuyó con respecto al trimestre pasado al posicionarse en 21.5% y 26.6% en 1T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 1.5% y 23.9% al 1T24 y 4T23, respectivamente.



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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (1T24) y el trimestre inmediato anterior (4T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFI, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 1T24, la cotización promedio del CBFI en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un premio de aproximadamente 6.5%.

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.3% y 7.8%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros Promedio	Cálculo Premio o Descuento	Cálculo Valor Empresa Promedio
(+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial26,729	Precio Promedio 1T2412.02	Precio Promedio 1T2412.02
(+) Reserva Territorial456	Precio Valor en Libros Promedio11.29	(x) CBFIs (millones de certificados)2,152
(+) Otros Activos5,366	Premio (Descuento)6.5%	(=) Valor de Capitalización25,867
(=) Activos32,551		(+) Pasivos8,251
(-) Pasivos8,251	Cálculo Premio o Descuento en USD	(-) Efectivo e inversiones financieras4,126
(=) Valor en Libros24,300	Precio Promedio 1T24 USD (1)0.7073	(=) Valor Empresa Promedio29,992
(/) CBFIs (millones de certificados)2,152	Precio Valor en Libros Promedio USD (2)0.6726	
(=) Valor en Libros Promedio por CBFI11.29	Premio (Descuento)5.2%	
		Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa Promedio
Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros Promedio		Ingreso Operativo Neto (ION) (1T24x4)2,206
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T24x4)2,206		(=) Valor Empresa29,992
(+) Propiedades de Inversión26,729		(-) reserva territorial456
(-) Propiedades de Inversión por pagar34		(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras2,140
(=) Propiedades de Inversión, neto26,695		(-) Propiedades de Inversión por pagar34
Tasa Cap Rate Implícita8.3%		(=) Propiedades de Inversión, neto28,262
		Tasa Cap Rate Implícita a Mercado7.8%

(1)Se utilizó el tipo de cambio promedio de \$16.9954 por dólar durante el 1T24 para propósitos de negocio.

(2)(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 4T23 y 1T24, siendo de \$ 16.7858 por dólar.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA
TELEFÓNICA 1T24

FIBRAMTY

Fecha: Jueves 25 de abril de 2024

Hora: 8:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
10:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

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

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

Publicación de resultados 1T24:
Miércoles 24 de abril de 2024
(al cierre de mercado)

Dirigida por:
· Jorge Avalos, Director General
· Jaime Martínez, Director de Finanzas
· Javier Llaca, Director de Operaciones

Código de acceso:
Fibra Monterrey

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

Para mayor información:
www.fibramty.com
crubalcava@fibramty.com
Tel. +52 (81) 4160-1412

Cobertura de Analistas	
Actinver	Valentin III Mendoza
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Intercam	Alejandra Marcos
Monex	Jose Roberto Solano
Santander	Pablo Ricalde
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

Mercado Industrial

Monterrey^[1]

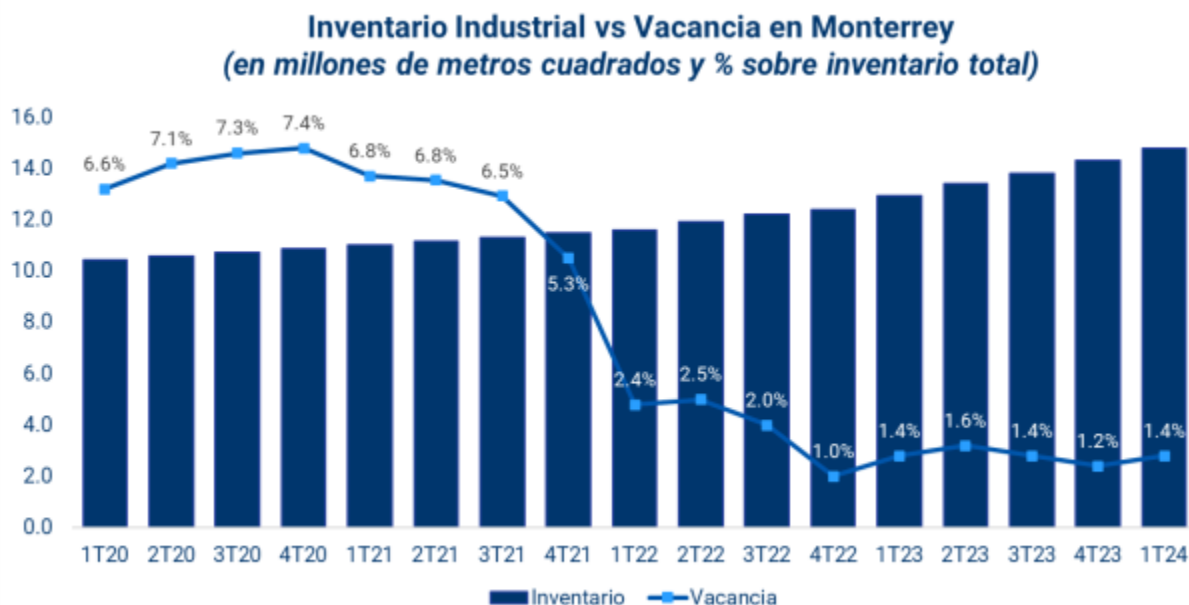
En el 1T24, se alcanzó una absorción neta de 424,099 m², la cual fue impulsada principalmente por la entrega de edificios pre-arrendados. Por otro lado, la demanda por parte de empresas estadounidenses, nacionales y chinas lideraron la absorción bruta de Monterrey durante el trimestre, sumando más de 477 mil m², lo que equivale a un crecimiento anual del 40.6%.

Al finalizar el 1T24, el inventario en Monterrey cerró en 14.8 millones de m², lo que representó un incremento anual del 14.1%. La nueva oferta acumuló 466 mil m² durante los primeros meses del año, de la cual el 87% (394 mil m²) se encontraba pre-arrendada. El submercado de Apodaca fue el de mayor crecimiento con un 37.8% de nueva oferta.

En el ámbito de la construcción, se registraron un total de 1.04 millones de m² al finalizar el 1T24, de los cuales un 65% de la superficie ya se encuentra pre-arrendada o son edificios hechos a la medida (built-to-suit). Por su parte, los proyectos en etapa de planeación y que se espera inicien su construcción durante los próximos meses suman más de 800 mil m², por lo que el crecimiento del inventario se mantendrá acelerado por el resto del año.

La tasa de vacancia registró un ligero crecimiento al cerrar en 1.4% al finalizar el 1T24, lo que equivale a poco más de 206 mil m². No obstante, este indicador aún se ubica en niveles muy bajos en comparación con el histórico. Los submercados de Apodaca y Ciénega de Flores concentran el 65.2% del espacio vacante en Monterrey.

El precio promedio de salida al cierre del 1T24 se sitúa en US\$ 6.71 por m² mensuales, lo que supone un incremento de US\$ 0.64 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el precio promedio fue de US\$ 6.07 por m² mensuales. El crecimiento se ha desacelerado en comparación con el registrado durante los últimos dos años debido a la nueva oferta que se integrará al inventario a lo largo del año, sin embargo, se estima que se mantenga en rangos elevados. Los submercados de Escobedo y Apodaca registran los precios más altos de la ciudad con US\$ 7.27 y US\$ 6.77 por m², respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Saltillo^[2]

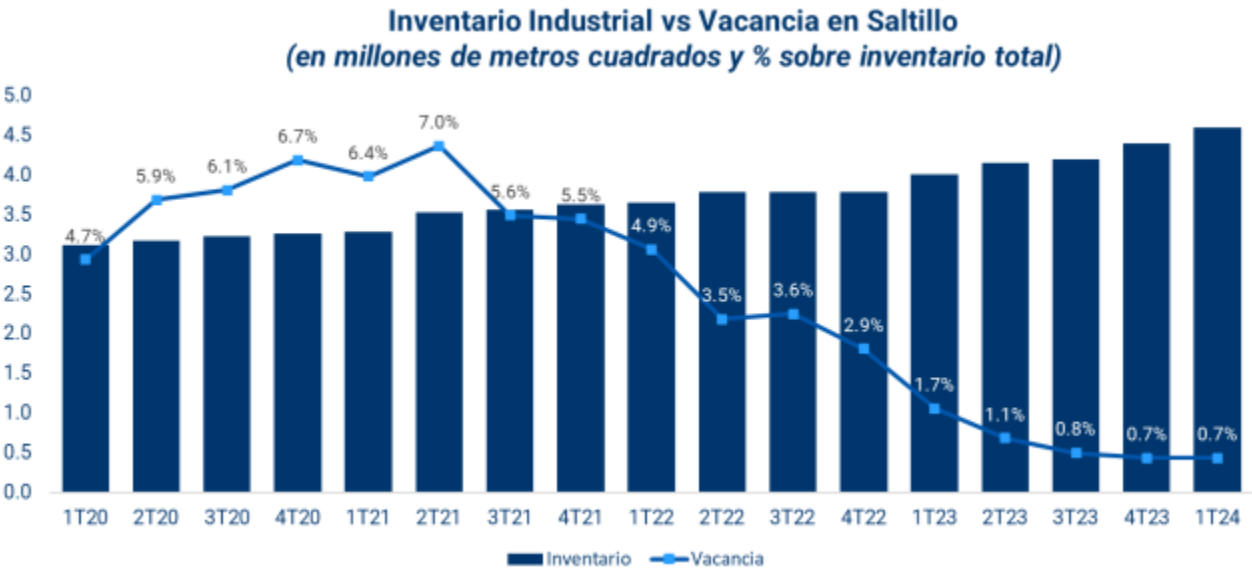
Al cierre del 1T24, la absorción neta en el mercado industrial fue de 165 mil m², poco más del doble de lo monitoreado en el mismo periodo del año anterior (72 mil m²). Esto representa un crecimiento anual del 128.9%, el cual se debe principalmente a la entrega de proyectos pre-arrendados en el submercado de Ramos Arizpe.

En el ámbito de construcción, se monitorearon 138 mil m² en inicios de obra, lo que llevó a la actividad de construcción total a más de 302 mil m², reflejando un incremento anual del 36.1%. Esta expansión del inventario, también liderada por los proyectos pre-arrendados que suman 280 mil m² y representan el 93% de la construcción total. El submercado de Ramos Arizpe se mantiene con el mayor crecimiento de la ciudad con un 58% del crecimiento total.

Al finalizar el 1T24, el inventario de Saltillo alcanzó los 4.6 millones de m², reflejando un crecimiento anual del 13.8% tras sumar más de 166 mil m². Si bien todos los submercados registraron nueva oferta, Ramos Arizpe representa el 96% de la oferta total acumulada. Vale la pena mencionar que solamente 10 mil m² se integraron vacantes al inventario, el resto ya se encontraba pre-arrendado.

En cuanto a la vacancia, esta se mantuvo sin cambios significativos en comparación con el trimestre anterior, llegando a un mínimo histórico de 0.7%, traduciéndose en 31,146 m² disponibles. Esto representa una disminución de 100 puntos base en comparación con el 1T23 (1.7%). El submercado de Ramos Arizpe lidera en superficie vacante con 23,697 m², seguido por Saltillo con otros 7,449 m² disponibles. Se estima que este indicador se mantenga en niveles muy bajos por el resto del año, ya que en la actualidad solamente se tienen monitoreados poco más de 21 mil m² disponibles en construcción.

El precio promedio de salida al cierre del primer trimestre de 2024 fue de US\$ 5.95 por m² mensuales, lo que representa un incremento de US\$ 1.29 por m² en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 4.66 por m² mensuales). Este incremento fue impulsado por una demanda enfocada en los proyectos built-to-suit, los cuales han limitado la oferta disponible en el mercado. El submercado de Arteaga se posiciona como el más caro al finalizar el año (US\$ 6.58 m²).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Bajío ^[3]

Al cierre del 1T24, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta alcanzó los 165 mil m², lo que representa un incremento del 30% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la absorción bruta registró 250 mil m², mostrando un aumento del 66% en comparación al 1T23.

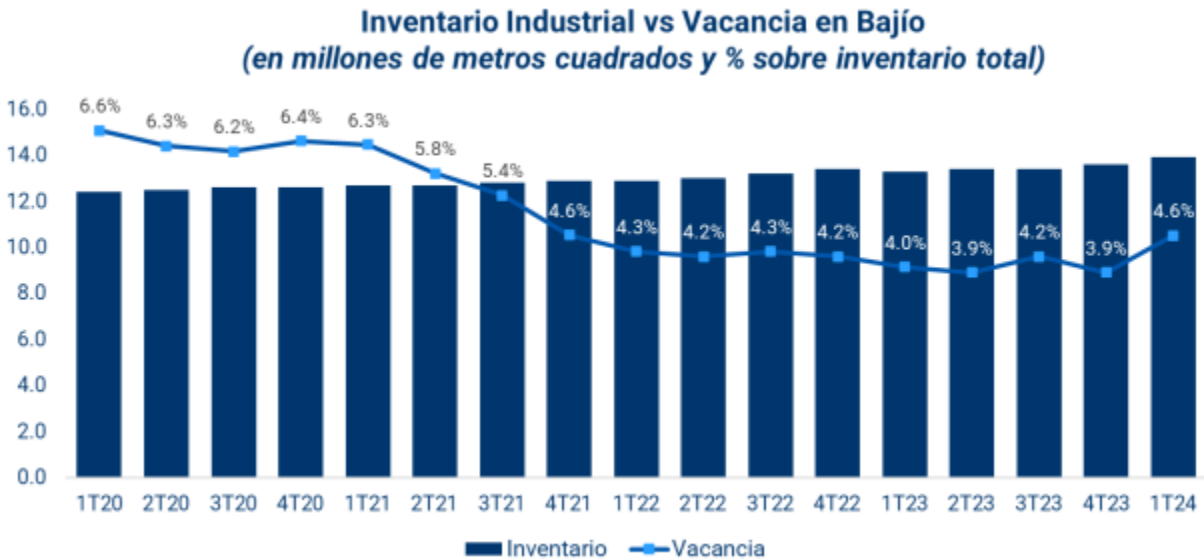
La actividad en construcción en el Bajío se ha caracterizado por el desarrollo de proyectos build-to-suit. Al 31 de marzo de 2024, hay poco más de 500,000 m² en desarrollo, de los cuales el 36% son proyectos hechos a la medida y por ende califican como pre-arrendados. No obstante, los desarrolladores han iniciado construcción de edificios especulativos debido a la demanda de inquilinos industriales tanto de manufactura ligera como pesada, principalmente en el sector automotriz.

Al cierre del 1T24, el Bajío reportó un inventario total de 13.9 millones de m², lo que representa un incremento anual del 4%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo Querétaro el que concentró más de la mitad de la nueva oferta del primer trimestre.

La tasa de vacancia al 1T24 se situó en 4.6% lo que equivale a 638,848 m², esto es 60 puntos base mayor a la del cierre del 1T23 (4.0%). Aguascalientes reportó la tasa de vacancia más baja de las cuatro entidades que conforman la región (0.6%), mientras que Querétaro fue el mercado con la tasa de vacancia mayor (7.7%), principalmente por la nueva oferta que ingresó recientemente.

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, durante el 2023 las entidades que conforman el Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) sumaron US\$ 4,410.1 millones de Inversión Extranjera Directa (IED), 38% por encima de la recaudada durante el 2022. De las cuatro entidades, Aguascalientes y San Luis Potosí fueron los que tuvieron los mayores incrementos, incluso duplicaron o triplicaron la inversión del año anterior.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.40 por m² mensuales, precio que continúa con variaciones al alza al inicio de año con un incremento anual del 20%. La mayoría de los mercados están por encima de ese promedio, el más alto lo registró Aguascalientes con US\$ 5.69 por m² mensuales, y Querétaro con US\$ 5.51 por m² mensuales.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Ciudad de México ^[4]

Al cierre del 1T24, la absorción neta en la Ciudad de México alcanzó los 58,147 m², lo que representa una disminución del 69% contra el 1T23. Por otro lado, la absorción bruta fue de 381 mil m², cifra 116% superior a la reportada en el 1T23. El sector logístico encabezó la actividad en el mercado aportando el 95% de las transacciones, seguido por e-commerce (3%) y farmacéutica (2%).

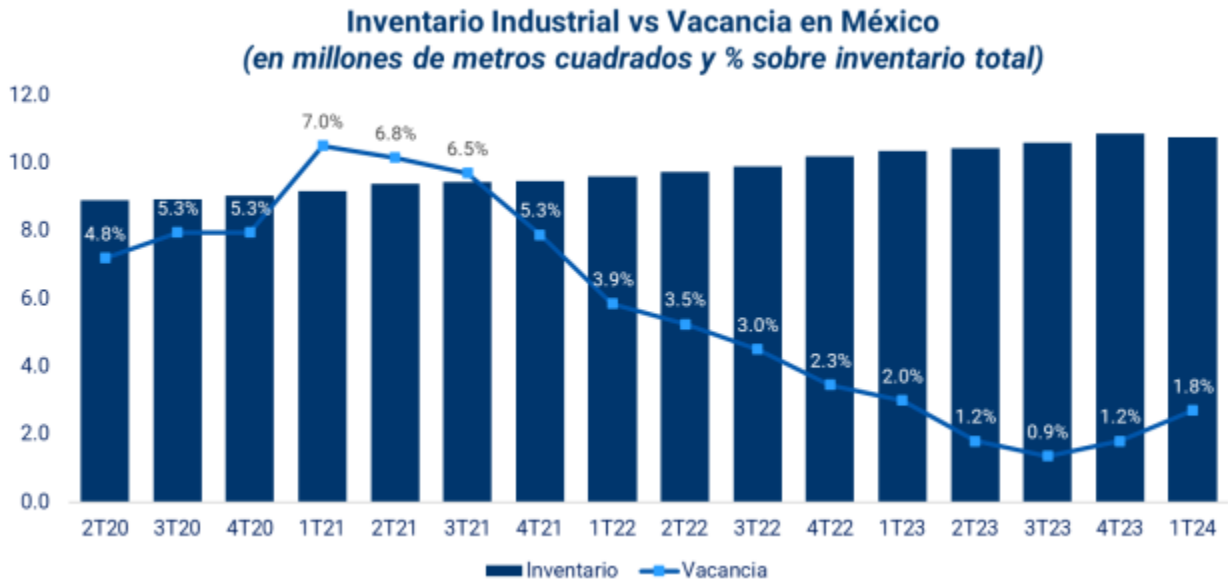
Durante el 1T24 se realizó un ajuste en el inventario motivado por el crecimiento de algunos corredores, tanto que el inventario clase A de la CDMX cerró con 10.75 millones de m² distribuidos en los 10 submercados de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Lo anterior representó un incremento del 4% respecto al mismo periodo de 2023. Para el 2T24 se estima que se adicionen 152,268 m², cerrando con un inventario de 10.90 millones de m².

En cuanto al indicador de construcción, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México cerró el 1T24 con un *pipeline* de 454 mil m², el corredor de Tultitlán cuenta con el 42% de participación, seguido por Cuautitlán (25%), Tlalnepantla (10%), Zumpango-AIFA (10%) y el 11% restante en el corredor Last Mile. Para el 2T24, se estima que se incorporen más de 150 mil m², de los cuales, el 45% se incorporará en Tultitlán, 30% en Zumpango y 24% en Tlalnepantla.

En términos de vacancia, el mercado registró un nivel del 1.8% (equivalente a 193 mil m²), una disminución de 20 puntos base respecto al 1T23. A nivel corredor, Huehuetoca – Tepeji cuenta con 88,000 m² disponibles, alcanzando el 33% de vacancia, la más alta del mercado. El CTT (Cuautitlán, Tultitlán y Tepotzotlán) se mantiene con tasas de vacancia mínimas y se estima se mantengan en niveles bajos debido a la escasez de espacios industriales.

El precio promedio de salida al cierre del 1T24 fue de US\$ 8.99 por m² mensuales, lo que representó un incremento de US\$ 1.78 por m² en comparación con el mismo periodo del año anterior (US\$ 7.21 por m²). Los mayores incrementos se registraron en los submercados de Cuautitlán

seguido por Huehuetoca – Tepeji, Tultitlán y Tlalnepantla con US\$ 4.36, US\$ 2.72, US\$ 2.67 y US\$ 2.00 respectivamente. Los rangos de precio de renta en la ciudad van de los US\$ 10.70 hasta los US\$ 12.50 por m².



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Guadalajara ^[5]

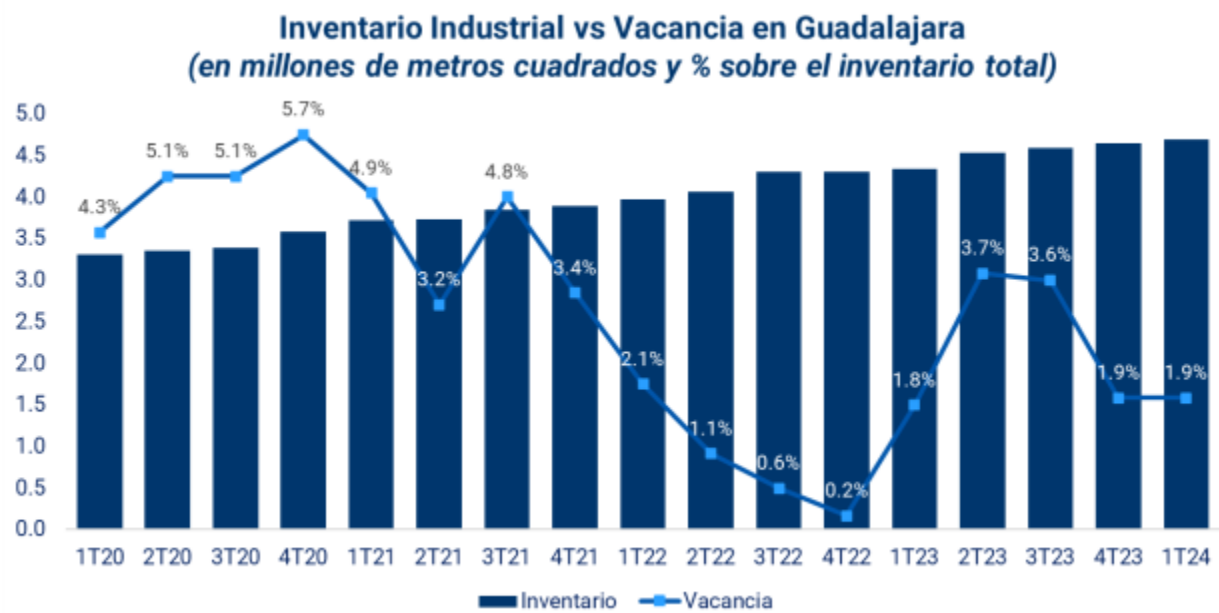
Al cierre del 1T24, la absorción neta de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) alcanzó los 38,500 m², superficie que representa la mitad de la demanda neta del 1T23 (78,700 m²). No obstante, se contemplan transacciones individuales con mayor superficie a las realizadas en el mismo periodo del 2023.

La absorción bruta de espacios industriales acumuló más de 74.5 mil m², lo que representa una disminución del 10% en comparación con el mismo periodo del año anterior (83 mil m²). Durante el 1T24, la demanda fue motivada en su mayoría por espacios pre-arrendados y expansiones de propiedades estabilizadas. Independiente a los diferentes tipos de inquilinos, la mayoría del espacio absorbido fue con fines de almacenamiento y logística.

Para el 1T24, el inventario alcanzó los 4.69 millones de m², lo que representa un incremento anual del 8%. Esto indica que se añadieron más de 37 mil m² de nuevo inventario durante el trimestre, distribuidos en los submercados de El Salto (27 mil m²) y Zapopan Norte (10 mil m²).

Por otro lado, la tasa de vacancia en el 1T24 se mantuvo respecto al trimestre anterior en 1.9%, con 87 mil m² vacantes. El Salto concentra el 57% de superficie vacante con 50 mil m², seguido por Zapopan Norte con 33 mil m² y Acatlán con 4,600 m² disponibles. Más de 26 mil m² corresponden a parte de la nueva oferta del trimestre de dos proyectos especulativos en El Salto.

El precio de salida continúa al alza, principalmente derivado al tipo de cambio y al espacio vacante, mismo que ha incrementado durante el primer trimestre del 2024. Al 31 de marzo de 2024, el precio de salida promedio alcanzó los US\$ 6.55 por m² al mes, lo que representa un aumento de US\$ 0.67 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2023. El mayor precio de lista en renta se presenta en Zapopan Norte con US\$ 7.00 por m² mensual.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Reynosa ^[6]

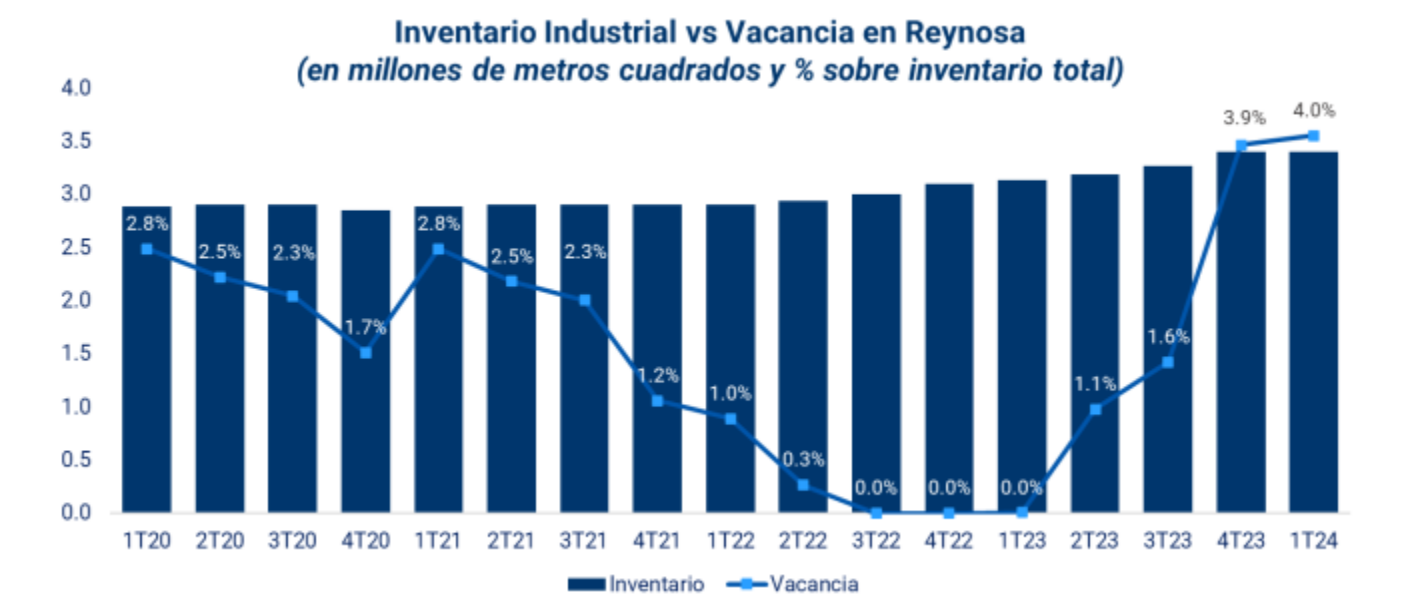
Al cierre del 1T24, se registró una absorción neta negativa de 2,035 m² (vs. 28 mil m² del 1T23), la primera en este mercado desde 2016. Esta desaceleración en la demanda puede atribuirse a la actividad industrial limitada y desocupaciones programadas. Así mismo, la absorción bruta se registró en apenas 8 mil m², el cual muestra una disminución en comparación con la cifra del 1T23 (9 mil m²).

Al finalizar el 1T24, la tasa de vacancia mostró un ligero incremento de 10 pbs contra el trimestre anterior para posicionarse en un 4.0%. Este aumento fue impulsado por las desocupaciones monitoreadas en el submercado del Puente Pharr. Sin embargo, es el submercado Poniente el que concentra la mayor vacancia, con más de 79 mil m² (5.2%).

Para el cierre de 1T24, el inventario alcanzó los 3.4 millones de m², lo que representa un aumento anual del 7.7%. A pesar de eso, no se registró nueva oferta que se incorporará al inventario existente durante los primeros meses del año. Puente Pharr se mantiene como el submercado más grande, abarcando el 52% del inventario total.

La actividad de construcción en el trimestre se reactivó al registrar 56 mil m² que iniciaron construcción durante el 1T24. La actividad total de construcción superó los 76 mil m², mostrando una contracción de 45.4% con respecto al cierre del 1T23 donde se registraron 140 mil m² en desarrollo. El 53% de los m² en construcción pertenecen a proyectos built-to-suit, dejando aproximadamente 36 mil m² para el mercado especulativo. Se estima que 60 mil m² comiencen construcción durante los próximos meses del año.

El precio promedio de salida sigue al alza en el mercado industrial de Reynosa, se posiciona en US\$ 6.95 por m² mensuales al 1T24. Esto representa un crecimiento anual de US\$ 0.65, el cual se debe al espacio disponible que se integra al inventario con precios de lista por encima de transacciones anteriores. El submercado Poniente es el que registra las rentas más elevadas (US\$ 7.08 por m²).

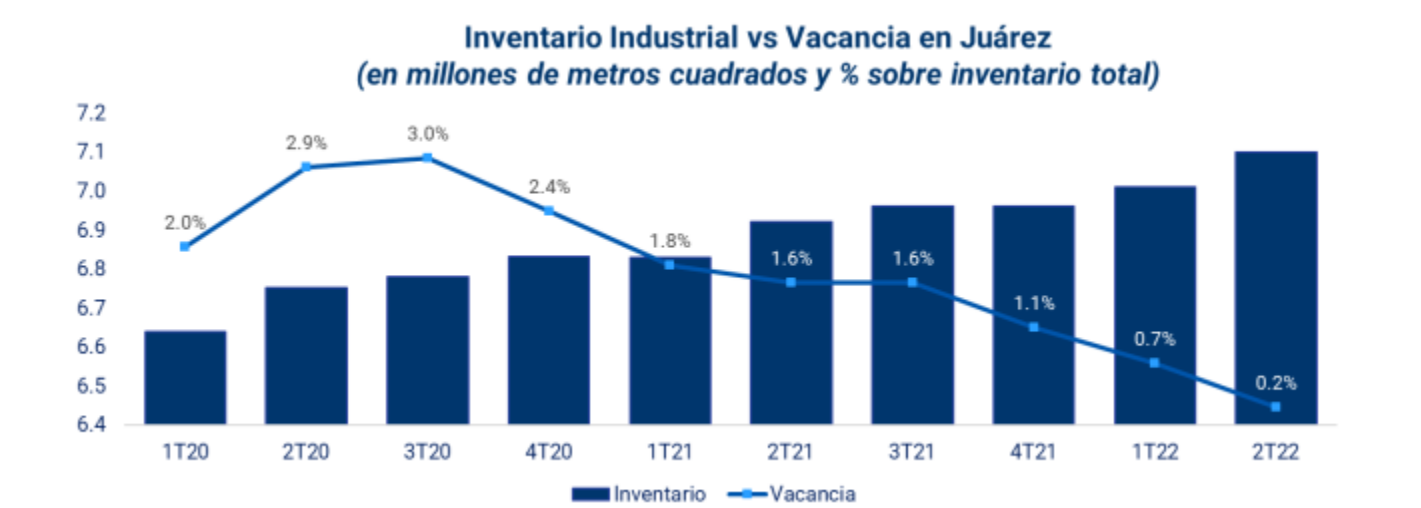


Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Ciudad Juárez ^[7]

Al cierre del 1T24, la absorción neta de Ciudad Juárez alcanzó los 211,095 m², segunda cifra trimestral más alta registrada desde que CBRE comenzó a rastrear el mercado. Gran parte de la demanda (167,225 m²) provino de la entrega de proyectos built-to-suit y pre-arrendamientos. La absorción neta aumentó 62.6% en comparación al 1T23.

A pesar de la entrega de m² especulativos, el mercado no presentó cambios en la vacancia a comparación del 4T23, manteniéndose en 2.5%. Dicho lo anterior, la construcción disminuyó 12.9% de un trimestre a otro, sin embargo, durante el primer trimestre del 2024 se realizó la entrega 215,265 m². Durante el primer trimestre de año se registraron 603,797 m² de espacio en construcción, de los cuales 436,644 m² son especulativos.



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

El Mercado de Oficinas ^[8]

Monterrey

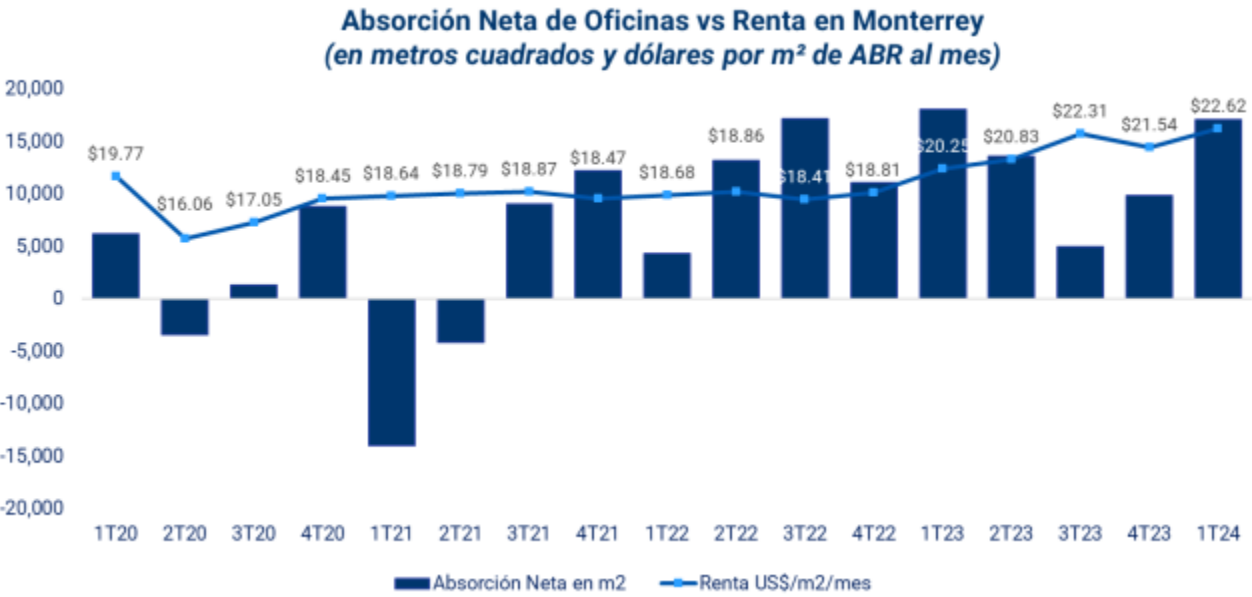
Durante el primer trimestre de 2024, el mercado de oficinas en Monterrey registró un decremento en la absorción bruta, con 13 mil m², en comparación con los 22 mil m² en 1T23. Así mismo, la absorción neta trimestral se registró en 17 mil m², prácticamente en línea con el mismo periodo del 2023 (18 mil m²).

La actividad de construcción cerró en 121,620 m², 20.5% por debajo de lo registrado en el 1T23 (155 mil m²). La tasa de vacancia total se sitúa en 18.0%, con 258,607 m² desocupados. A pesar de que la construcción mantiene la tendencia a la baja en su comparativa anual contra el 1T23 con una reducción del 19.0%, la vacancia mostró crecimiento en comparación con el trimestre anterior debido a la nueva oferta vacante en el submercado de Santa María (mismo que registra más de 95 mil m² vacantes y una tasa de vacancia de 39.0%).

El inventario de oficinas en Monterrey al cierre del 1T24 sumó 1.44 millones de m², esto tras realizar una reclasificación de clases y giros comerciales durante el cambio de año, así como el registro de una nueva oferta de 30 mil m² en el corredor de Santa María con la finalización de un nuevo edificio. El submercado con mayor inventario fue Valle oriente con 475.0 mil m², seguido por Margáin-Gómez Morín con 257.9 mil m².

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 1T24 fue de US\$ 22.62 por m², mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 20.25 por m². La variación en dichos periodos es de US\$ 2.37 por m², equivalente a un incremento del 11.7%. La apreciación del peso mexicano frente al dólar es el principal impulsor de este crecimiento en el precio ya que la mayoría de la oferta se está comercializando en moneda nacional.

Al final del 1T24, el sector de servicios Financieros se posicionó como el líder de la demanda de espacios de oficinas corporativas con un 24% de la demanda total. Le siguen muy de cerca los sectores de servicios Legales y de Transporte & Logística con un 14% y 13% respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Valle de México

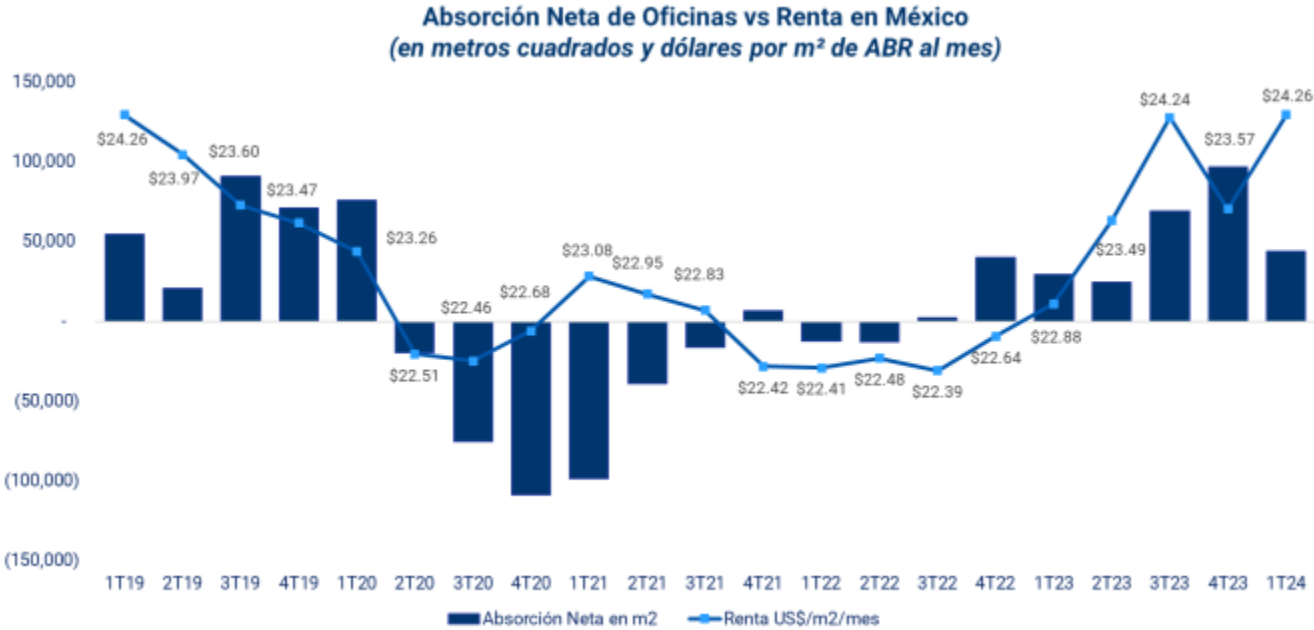
Durante el 1T24, la demanda neta de sector corporativo alcanzó 43,845 m², 50% más que la registrada en el mismo periodo del 2023. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones, pre-arrendamientos y sub-arrendamientos) se registraron 126 mil m², lo que representa un aumento del 19% en comparación a lo registrado a inicios del 2023.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene en 7.3 millones de m² al cierre del 1T24, lo que representa un ligero incremento del 1.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. No se registró nueva oferta en el primer trimestre, sin embargo, se estima la entrega de 83 mil m² durante el 2024. Los submercados de Polanco y Santa Fe continúan con la mayor superficie en sus inventarios, con 1.47 millones de m² y 1.38 millones de m², respectivamente.

El indicador de construcción registró 280 mil m² de espacios corporativos con fechas de entrega entre 2024-2026, la cual continúa decreciendo debido a la entrega de espacios finalizados registrada a finales de 2023, representando una disminución del 44.1% en comparación al 1T23. Para este año se tienen contemplados que 83 mil m² finalicen su construcción, de los cuales el 60% se concentran principalmente en Insurgentes y no se tienen previstos nuevos inicios de construcción.

Al 1T24, la tasa de vacancia cerró en 22.0%, 220 puntos base menor a la mostrada en el 1T23 (24.2%), con lo que el espacio ocupado en la Ciudad de México alcanzó los 5.7 millones de m². El Submercado de santa Fe incrementó su tasa de vacancia en 248 puntos, principalmente por algunas desocupaciones en el corredor, mientras que los submercados de Interlomas y Periférico Sur registran los mayores decrementos en sus tasas de vacancia, con 670 y 350 puntos base comparados con el trimestre anterior.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 24.26 por m², reflejando un aumento de US\$ 1.38 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior, derivado principalmente a la apreciación del peso frente al dólar. Lomas Palmas (US\$ 29.45), Reforma (US\$ 29.06), Bosques (US\$ 26.19) y Polanco (US\$ 26.18) lideran los precios más altos en todo el mercado, mientras que los corredores de Azcapotzalco (US\$ 19.58) y Perinorte (US\$ 20.67) se siguen manteniendo con los precios más bajos.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

Guadalajara

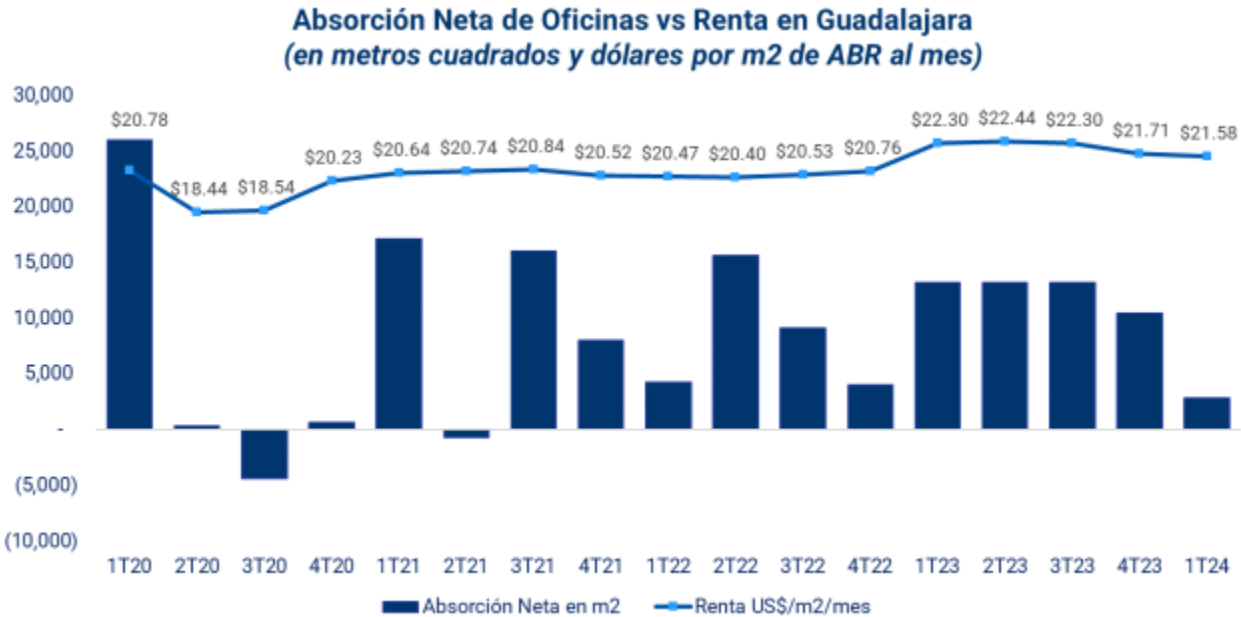
Al finalizar el 1T24, la demanda bruta acumulada registró una disminución anual del 60%, con 10,600 m² comercializados, en comparación con los 26,800 m² reportados en el mismo periodo del 2023. Por su parte, el indicador de absorción neta cerró el trimestre con 2,861 m², cifra 78% inferior respecto a la absorción del 1T23 (13,200 m²). Se estima que mínimo 3,500 m² puedan ser absorbidos durante el 2T24, principalmente en el submercado de Puerta de Hierro.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ alcanzó 798 mil m² con la incorporación de nueva oferta en el submercado de Chapultepec (1,680 m²) durante el 1T24, lo que representa un incremento anual de 100 pbs. Adicionalmente, se estima que puedan ingresar al inventario 3,400 m² durante el segundo semestre del 2024 dentro de la Zona Financiera que actualmente se encuentran en construcción.

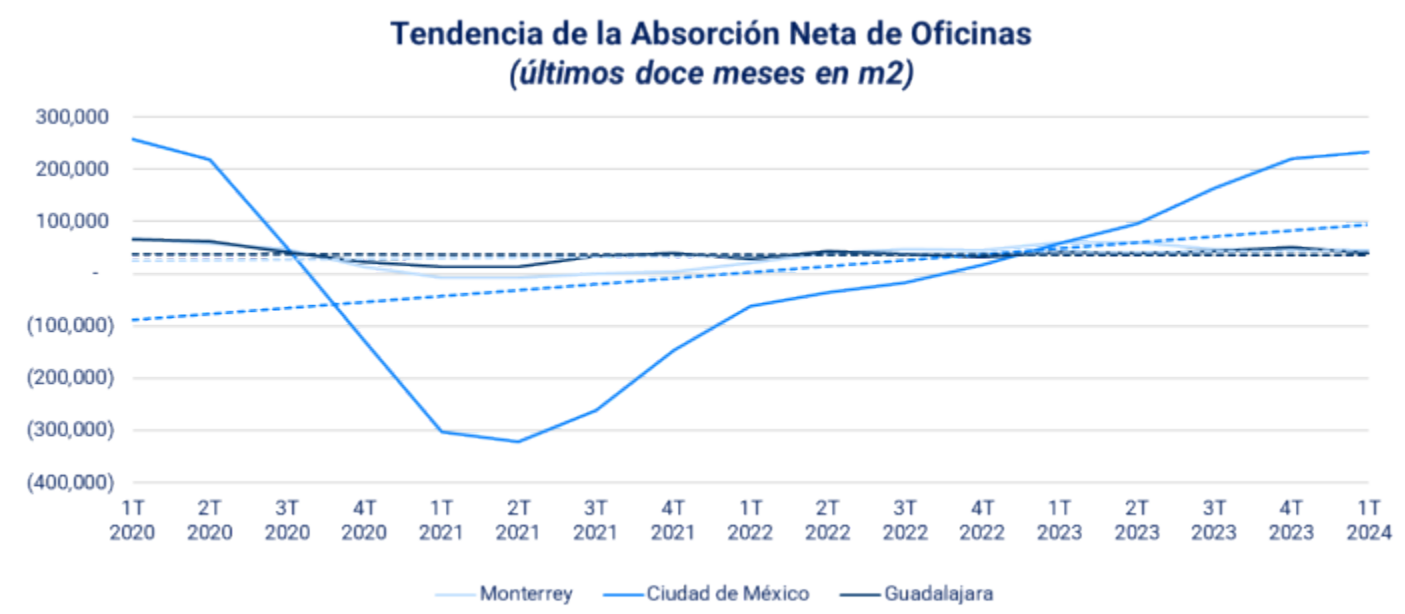
Al cierre del 1T24, la tasa de vacancia total se sitúa en 13.7%, lo que representa una disminución de 400 bps con respecto al 1T23 (17.7%). En términos de submercados, Puerta de Hierro, Zona Financiera y López Mateos-Américas concentran la mayor vacancia con 45,600 m², 25,300 m² y 16,700 m² respectivamente, lo que representa un decremento anual de 26%, 9% y 26% en relación a la vacancia del 1T23.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 21.58 por m², una disminución de US\$ 0.72 por m² respecto al 1T23 (US\$ 22.30 por m²). Los submercados que mantienen las rentas más elevadas son Puerta de Hierro y Plaza del Sol con US\$ 24.09 por m² y US\$ 22.58 por m² respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13.00 por m².

Al cierre del 4T23, Jalisco se ubica en el cuarto lugar dentro del Top 10 de las Entidades Federativas que concentran mayor IED (Inversión Extranjera Directa) nacional, con un 6% de participación. En términos de inversión, Jalisco concentró US\$ 2,028 millones, colocándose detrás de la Ciudad de México, que registró inversiones por US\$ 11,197 millones (31%), Sonora con US\$ 2,706 millones (8%) y Nuevo León con US\$ 2,537 millones (7%).



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 1T24

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty”).

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

Fibra Mty se constituyó el 25 de julio de 2014, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El contrato de Fibra Mty permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Dirección y Teléfono del Administrador

El Administrador de Fibra Mty tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Dirección y Teléfono del Fiduciario

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tiene su domicilio en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, 11000, México D.F. Teléfono: +52 (55) 53-50-33-33.

Descripción de la evolución que ha tenido la emisora y su subsidiaria

Fibra Mty, es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones 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 Fibra Mty 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, 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.

Durante el periodo del 1T24 Fibra Mty no realizó adquisiciones o desinversiones:

Para información más detallada, dirigirse a la sección “d) Contratos y Acuerdos Relevantes” subsección “iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles” y subsección “iv) Contratos de Desinversiones”.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

b) Descripción del negocio

i) Sectores Inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

Nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos para arrendamiento.

Nuestro Portafolio se compone de 106 Inmuebles Corporativos. La superficie Bruta Rentable del portafolio se ubica en 1,650,923 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 96.2% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 81 inmuebles industriales con un ABR de 1,425,795 metros cuadrados; (b) 19 inmuebles para oficinas con un ABR de 205,778 metros cuadrados; y(c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 metros cuadrados. Así como de una reserva territorial con una superficie total aproximada de 897,431 metros cuadrados.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., tiene la titularidad de las marcas que se listan a continuación:

Signo Distintivo	No. de Registro	Tipo de Marca	Clase	Vigencia
Fibra Monterrey	1555040	Nominativa	35	24/03/2025
Fibra Monterrey	1555041	Nominativa	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559454	Mixta	35	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559455	Mixta	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1561837	Mixta	35	08/04/2025
Fibra Mty y Diseño	1561838	Mixta	36	08/04/2025
FIBRA MTY	2198223	Mixta	35	26/01/2031
FIBRA MTY	2215722	Mixta	36	05/03/2031
Diseño de Isotipo	2529505	Innominada	35	05/04/2033
Diseño de Isotipo	2539127	Innominada	36	25/04/2033
INOFFICE	2625612	Mixta	9	15/11/2033
Diseño Isotipo	2627221	Innominada	9	17/11/2033

Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

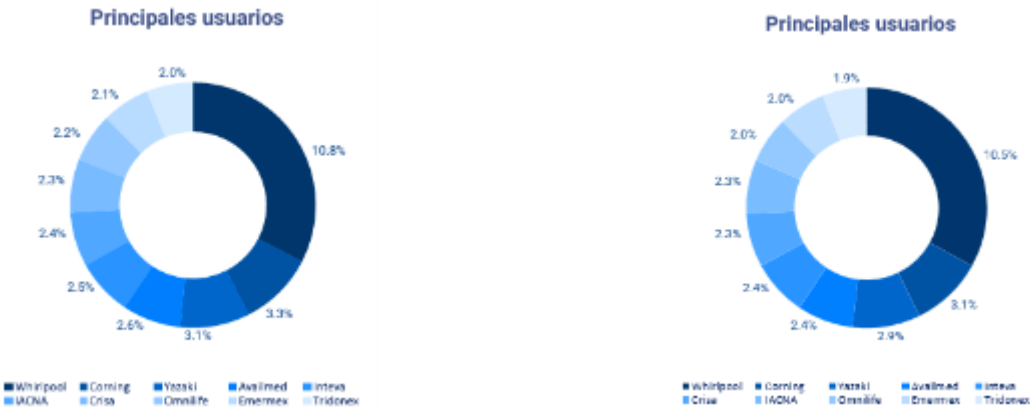
Fibra Mty opera el software SAP S/4 HANA 2022 para la gestión de recursos empresariales (ERP por sus siglas en inglés), de conformidad con el Contrato de Licencia del Software SAP que tiene celebrado con Link Technologies, S.A.P.I. de C.V. Consideramos que la operación del software ERP SAP S/4 HANA 2022 es importante para el desarrollo de Fibra Mty ya que nos ha permitido lograr eficiencias operativas y administrativas.

iii) Principales clientes

Calculados sobre los contratos vigentes al 31 de marzo de 2024 y 2023 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

Al 31 de marzo 2023

Al 31 de marzo 2024



iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal

El Fideicomiso se regula particularmente por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibe el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales, y en lo general por las leyes de México.

v) Recursos humanos

Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.9% propiedad de Fibra Mty. Al 31 de marzo de 2024 cuenta con 50 empleados.

El Director General, el Director de Operaciones y Adquisiciones y el Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio son los responsables, entre otras cosas, de establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo de, y compensados por, Administrador Fibra Mty, S.C.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones del equipo directivo de nuestro Administrador a esta fecha:

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	55	Director General
Javier Llaca García	59	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	60	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	47	Director Jurídico
Víctor Manuel Treviño Herrera	58	Director de Tesorería
Verónica Barajas Treviño	44	Directora de Contraloría
Luis Alberto Delgado de la Fuente	53	Director de Adquisiciones
André de Sousa Ramalho	44	Director de Operaciones

Jorge Avalos Carpinteyro cuenta con más de 30 años de experiencia en el ámbito financiero y empresarial en México. El Sr. Avalos fue miembro del consejo de Invex Grupo Financiero y director regional del banco en Monterrey. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director general de Fibra Mty (www.fibramty.com). Es fundador y accionista de Shopnet (www.shopnet.com.mx), aplicación digital utilizada como medio de pagos electrónicos, descuentos y programas de lealtad, que cuenta con más de 250,000 usuarios y 10,000 establecimientos afiliados, a la cual en 2019 se incorporó Femsa Comercio como accionista.

Adicionalmente, el Sr. Avalos es accionista y presidente del consejo de Escala Project Management (www.escala.com.mx) empresa fundada en 1990, pionera en la administración profesional de proyectos para el sector de bienes raíces en México.

Es presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), es Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), miembro del Comité de Auditoría del CKD AINDA Energía e Infraestructura y consejero de los fondos de inversión Delta USA Fund I, II, III, IV y V los cuales han desarrollado más de 15,000 unidades de vivienda multifamiliar en E.U.A.

El Sr. Avalos cuenta con una licenciatura en Contaduría del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), una maestría en Administración de Empresas por parte de la Universidad de Dallas, un diplomado de Alta Dirección (D2) por parte del Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE) y un diplomado de negocios de la Universidad de Harvard.

Javier Llaca García cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, el Sr. Llaca trabajó durante 14 años en Jones Lang Lasalle (ahora JLL) en donde ocupó diversos cargos hasta alcanzar el de vicepresidente ejecutivo, habiendo colaborado antes en CB Commercial (ahora CBRE) durante más de 8 años. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de operaciones y adquisiciones de Fibra Mty. Es fundador y accionista de Shopnet (www.shopnet.com.mx) y miembro del consejo consultivo de Escala Project Management (www.escala.com.mx).

El Sr. Llaca cuenta con gran conocimiento de los sectores de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos, incluyendo la planeación, estructuración, desarrollo, comercialización y operación de estos, actualmente forma parte del Consejo de Directores del American Chamber of Commerce y de Invest Mty, un organismo de desarrollo económico creado para el fomento de la inversión extranjera directa en el estado de Nuevo León. Fue presidente del Urban Land Institute México de 2016 a 2018.

El Sr. Llaca cuenta con estudios de Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y con un diplomado en finanzas corporativas por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Jaime Martínez Trigueros cuenta con una trayectoria de más 30 años en los mercados financieros bursátiles. El Sr. Martínez fue Director de la Operadora de Fondos, Director de Planeación y Director de Banca Privada en Vector Casa de Bolsa. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de administración y finanzas de Fibra Mty. Es fundador y accionista de Shopnet (www.shopnet.com.mx) y miembro del consejo consultivo de Escala Project Management (www.escala.com.mx).

El Sr. Martínez cuenta con un amplio conocimiento de administración de activos, relación con inversionistas, desarrollo de productos de inversión y gestión ante autoridades en temas regulatorios y de estructuración.

El Sr. Martínez cuenta con estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Eduardo Elizondo Santos cuenta con más de 23 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional. Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas, y abogado interno en Axtel, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Víctor Manuel Treviño Herrera cuenta con más de 35 años de experiencia en los principales corporativos de Monterrey. Ejerció distintas posiciones relacionadas con finanzas corporativas en Alfa, Cydsa, Gruma y Farmacias Benavides. Fue Tesorero corporativo en Vitro, S.A.B. de C.V. por casi 10 años antes de incursionar en el sector inmobiliario en 2012 cuando se incorporó a Grupo Delta, siendo Director de Administración y Finanzas de 2013 a 2015. A partir de 2016 es director de Tesorería, Financiamientos y TI en Fibra Mty. Ha formado parte del Comité Ejecutivo del Grupo de Tesoreros de N.L., en 2023 fue presidente para Monterrey del Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas (IMEF) y sigue siendo consejero del IMEF a nivel nacional. El Sr. Treviño es Ingeniero Químico Administrador por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), contando, además, con un MBA de la misma institución. Así mismo, obtuvo un Diplomado en Opciones, Futuros y Derivados por la Universidad de Chicago, Illinois, US.

Verónica Barajas Treviño cuenta con más de 15 años de experiencia en la preparación y reporte de información financiera para empresas públicas. Fue jefa de información financiera externa en Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V. (FEMSA) y encargada de auditoría en PricewaterhouseCoopers. Cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte del Instituto de Contadores Públicos de Nuevo León (ICPNL).

Luis Alberto Delgado de la Fuente cuenta con 9 años de experiencia como director de Adquisiciones en Fibra Mty siendo responsable de las adquisiciones y disposiciones de activos y valuación de proyectos acumulando transacciones aproximadas a los MXP\$25 mil millones de pesos. Adicionalmente con más de 20 años de experiencia en el sector financiero incluyendo Banca Comercial, Banca Privada y Banca Empresarial. Fue subdirector de Banca Empresarial de la zona Norte para Banco Invex. El Sr. Delgado cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad de Monterrey.

André de Sousa Ramalho cuenta con más de 20 años de experiencia en los sectores de construcción, desarrollo y gestión de activos inmobiliarios. Fue parte de la dirección de expansión internacional del grupo EISA para la Península Ibérica, Director de Proyectos en ESCALA y Director de Construcción en One Development Group donde estuvo a cargo de los proyectos de Arboleda comercial, Residencial, y la Nube entre otros. El Sr. André es Graduado en Electromecánica por la escuela Técnica Marques de Castillo, Licenciado en Arquitectura por la Escuela de Arquitectura y Artes de la Fundación Minerva (FAAUL) y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Carolina del Norte, Charlotte, US.

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

La función principal del Director General de nuestro negocio consiste en la implementación de la estrategia diseñada por el Comité Técnico y la supervisión de la misma. Entre las responsabilidades del Director General se encuentran: (i) la supervisión de la operación de Fibra Mty, (ii) la supervisión de la elaboración de presupuestos, (iii) el seguimiento a las distintas fuentes de financiamiento, (iv) la supervisión de los procesos legales, (v) la supervisión de las relaciones con autoridades e inversionistas, (vi) la supervisión de la preparación de los informes dirigidos a los inversionistas, (vii) la negociación de inversiones y desinversiones, y (viii) la coordinación de las distintas actividades del Administrador con autoridades gubernamentales y terceros.

El Director General es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director General requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Operaciones y Adquisiciones se encuentran las siguientes: (i) supervisar la operación diaria de la compañía; (ii) asegurarse que las operaciones del negocio sean eficientes y que el manejo de los recursos, distribución de bienes y servicios a los clientes sea adecuado; (iii) supervisar el control de medidas de desempeño para la operación; (iv) supervisar las funciones externas dentro del grupo; (v) coordinar, negociar y comunicarse con los inversionistas correspondientes para garantizar que los proyectos pueden ser implementados a tiempo sin impactos adversos en el negocio; (vi) proporcionar recomendaciones al Director General de la planificación, dirección, estructura y futuros objetivos de Fibra Mty; (vii) asistir al Director General en la planeación de un plan estratégico a largo plazo, evaluación de riesgo del negocio y cambios de segmento producto/negocio; (viii) representar al Administrador en las relaciones con los prestadores externos de servicios clave, reguladores y terceros, según sea necesario; (ix) planear, coordinar, y ejecutar el proceso del presupuesto anual; (x) negociar y coordinar la adquisición y disposición de propiedades; (xi) revisar y aprobar todos los nuevos arrendamientos o prórrogas antes de su ejecución por Fibra Mty.

El Director de Operaciones y Adquisiciones del Administrador le reporta al Director General. El Director de Operaciones y Adquisiciones es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Operaciones y Adquisiciones requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo

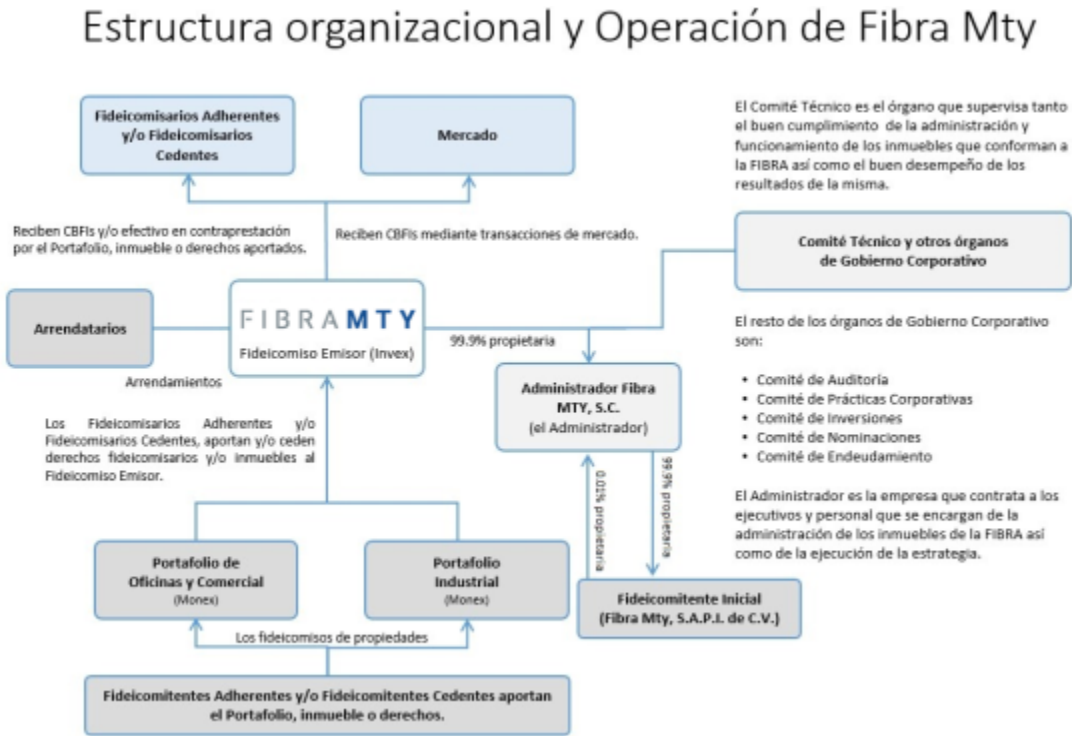
una gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Administración y Finanzas requeriría la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

vi) Información de mercado

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial”

vii) Estructura de administración



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Al 31 de marzo de 2024 y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera de Fibra Mty, ni se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse.

Asimismo, se destaca que el Fideicomiso no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y a la fecha no hay indicación alguna de que pudiera ser o de que haya sido declarado en concurso mercantil.

ix) Derechos

La totalidad de los CBFIs de Fibra MTY son de una sola serie y clase, por lo que cada CBFI otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Cada CBFI en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

x) Distribuciones.

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le deben restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendiente de ser amortizada. El resultado fiscal obtenido se compara con el AFFO generado para un periodo determinado, cuando este último es mayor, el excedente se distribuye a los Tenedores como reembolso de capital y no es sujeto a retención de ISR. Cuando el AFFO es menor al resultado fiscal, el Comité Técnico autoriza la fuente de pago para cubrir al menos el 95% del resultado fiscal.

De conformidad con nuestra Política de Distribuciones, el Comité Técnico de Fibra Mty aprueba el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, para lo cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Estados financieros en los cuales dichas Distribuciones están basadas;
- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de gastos de capital (CAPEX por sus siglas en inglés);
- Resultados fiscales proyectados para periodos intermedios;
- Resultado Fiscal anual;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

De conformidad con nuestra política de distribuciones, los flujos de efectivo generados por Fibra Mty son pagados mensualmente, salvo por emisiones de capital, con previa aprobación del Comité Técnico.Habitualmente, por cuestiones fiscales, la generación de la distribución de efectivo y la fecha en la que se paga tiene un desfase de 3 meses. Por ende, el anticipar las distribuciones de efectivo antes de una emisión de capital impedirá que el monto se divida entre un mayor número de certificados.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información incluida en la presente sección “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso” (incluyendo las subsecciones (i) Inmuebles propiedad del fideicomiso, (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, (iii) Evolución de los activos del fideicomiso, (iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones, e (vi) Informe de deudores relevantes) no ha sido revisada por algún tercero independiente distinto al Valuador Independiente respecto al valor de mercado de los inmuebles del Portafolio propiedad de Fibra Mty al 31 de marzo de 2024.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos”.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Resumen Adquisiciones”.

Variación en saldo y número de activos

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable ⁽¹⁾	Saldo al 31 de marzo de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 29	\$ 17,988	\$ 3,330	\$ 570,729
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	2,565	306,149
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(315)	75,400
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	-	40,929	(205)	340,808
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	(7,518)	623,601
Providencia	25-may-16	1,066,067	-	9,919	-	5,392	1,081,378
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	3,567	366,533
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	-	-	286	108,408
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	-	-	2,374	38,924	1,107,068
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	(989)	247,284
Filios	18-dic-18	2,153,503	(41)	-	-	(53,889)	2,099,573
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	658,657	(10)	-	-	(13,416)	645,231
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	(1,182)	416,020

Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	(8,889)	409,084
Zeus ⁽¹⁾	29-mar y 20-sep-23	11,482,096	(1,131)	4,706	32,196	(17,642)	11,500,225
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ (1,182)	\$ 17,682	\$ 93,487	\$ (49,981)	\$ 19,897,491
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,372,884	\$ -	\$ 795	\$ -	\$ (48,001)	\$ 1,325,678
Neoris	11-dic-14	729,230	-	584	-	(6,404)	723,410
Atento	11-dic-14	68,956	-	7,705	-	(9,663)	66,998
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	(5,509)	81,392
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	-	-	(15,565)	424,674
Fortaleza	31-ago-16	412,050	-	-	-	(21,983)	390,067
Redwood	06-dic-16	570,011	-	2,264	-	(20,579)	551,696
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(5,078)	53,047
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	-	-	21,200	241,194
Patria	03-oct-18	332,532	-	-	-	(5,208)	327,324
Filios	18-dic-18	943,579	(19)	-	-	(23,600)	919,960
La Perla ⁽²⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	155	-	(106,831)	1,742,500
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 11,402	\$ 11,503	\$ -	\$ (247,221)	\$ 6,847,940
Monza	27-ago-15	\$ 234,107	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,902	\$ 237,009
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	1,623	102,886
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(2,048)	18,060
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,477	\$ 357,955
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 10,220	\$ 29,185	\$ 93,487	\$ (294,725)	\$ 27,103,386

- (1) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan.
- (2) El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m² del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 100% y el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.
- (3) Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$295,404 e incluye \$294,725 generada por propiedades de inversión y \$679 del inmueble Axtel, el cual, de acuerdo con IFRS 5, al clasificarse y presentarse como mantenido para la venta, se mide al menor entre su valor en libros y el valor razonable. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión.

Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	29,185	57,556
Inversiones terminadas	(9,333)	(48,772)
Saldo final	\$ 57,863	\$ 38,011

Compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

Al 31 de marzo de 2024:

- Acuerdo realizado en febrero de 2023 para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones (incluye US\$0.5 millones de terreno, adquirido el 21 de febrero de 2023). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de arrendamiento triple neto, denominado en dólares, con vigencia hasta marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del 1 de abril de 2023, fecha de inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino, de conformidad con condiciones contractuales que establecen el cobro de renta con anterioridad a la conclusión de la expansión. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,374, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Se estima que la expansión concluya durante el segundo trimestre de 2024.

- El 1 de abril y el 30 de septiembre de 2023, se firmó un convenio y su modificatorio, respectivamente, para realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m2. El ION adicional aproximado es de US\$ 1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó en US\$1.1 millones, equivalentes a \$17,988 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones.

La expansión del inmueble Danfoss incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.6 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad. Esta transacción fue reconocida como activo por derecho de uso, neto en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento incrementó en US\$0.6 millones, equivalentes a \$10,523, a la fecha de las transacciones y el terreno se depreció linealmente \$1,175. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso del estacionamiento tenía un valor de US\$0.7 millones, equivalentes a \$12,658 a la fecha de las transacciones.

- Durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m2. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$2.4 millones, equivalentes a \$40,929 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, corresponden a la expansión en proceso, y se concluyeron las inversiones de capital por US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
- En la propiedad Aguascalientes-FINSA 03, el 17 de agosto de 2023 se concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719m2. El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$1.9 millones, equivalentes a \$32,196 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de \$3.0 millones equivalentes a \$50,994 a la fecha de las transacciones.

- Al 31 de diciembre de 2023, se tenían diversos convenios modificatorios para realizar inversiones de capital, en ciertos inmuebles de Fibra MTY, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrían ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 5 años por un monto agregado de US\$2.4 millones. Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.0 millones equivalentes a \$17,164 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.5 millones. Al 31 de marzo de 2024 el monto remanente es de US\$2.9 millones equivalentes a \$48,925.

Al 31 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo de operación terminado el 31 de marzo de 2024, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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

De acuerdo con este enfoque:

- i. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.
- ii. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; las propiedades de oficinas y comerciales se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial cambia su rango superior de 10.25% a 11.25% por la integración de nuevos submercados incluidos en el portafolio Zeus.

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:

2024

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$294,725), fue ocasionado principalmente por:

- Una disminución de \$(286,892) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 el 31 de marzo de 2024.
- Una disminución de \$(212,552), por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
- Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$204,719 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

2023

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$1,163,385), fue ocasionado por el efecto combinado de:

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

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

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

iii) Evolución de los activos del fideicomiso

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición por Uso de la Propiedad

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio”.

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

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

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

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 19,897,801	\$ 6,847,630	\$ 357,955	\$ -	\$ 27,103,386
Total de activos	-	-	-	36,108,233	36,108,233
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	333,560	333,560
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,249,871	7,249,871

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

1 de enero al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$415,029	\$180,795	\$9,183	\$ -	\$605,007
Gastos de operaciones	19,484	33,130	965	-	53,579
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	47,986	47,986
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(548)	(548)
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(49,983)	(247,898)	2,478	-	(295,404)
Resultado financiero	-	-	-	30,143	30,143
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	238,729
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$395,545	\$147,665	\$8,218	\$ -	\$551,428

1 de enero al 31 de marzo de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$183,303	\$180,486	\$8,799	\$ -	\$372,588
Gastos de operaciones	8,988	32,074	963	-	42,025
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	40,238	40,238
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	48	48
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(767,721)	(397,401)	1,737	-	(1,163,385)
Resultado financiero	-	-	-	204,849	204,849
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	(668,259)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$174,315	\$148,412	\$7,836	\$ -	\$330,563
Adquisiciones y Expansiones ⁽²⁾	\$11,345,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$11,345,930

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

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

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Ocupación”.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y la sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”.

Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y evolución de nivel de rentas

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial”

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria

Desempeño de los activos

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFi”

Desempeño Financiero

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

Ingresos Totales

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Gastos Operativos

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Gastos de Administración”

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

Valor razonable de propiedades de inversión

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Valor razonable de propiedades de inversión”

ION & UAFIDA

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros en miles de pesos” e “Indicadores Financieros por CBFI”

Resultado Financiero

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Utilidad neta consolidada”

Instrumentos financieros derivados

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Instrumentos financieros derivados”

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones

Cumplimiento de plan de negocios

Guía de Resultados 2024

La Guía para el ejercicio 2024 aprobada en la sesión del Comité Técnico el pasado 16 de abril se encuentra 160 puntos base por encima de la distribución del 2023 y considera los siguientes retos:

En cuestiones operativas:

- a) El año 2024 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 12.6% del ingreso total, de los cuales el 4.7% corresponde a espacios de oficinas y 7.9% al sector industrial. De los ingresos que vencen durante el ejercicio, 63.2% puede ser negociado para llevar la renta a condiciones de mercado, mientras que el remanente cuenta con condiciones predeterminadas.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- a) Las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial continúan en niveles competidos por lo que el flujo incremental al realizar una adquisición es menor en comparación con años anteriores. Por otro lado, proyectos como expansiones y propiedades hechas a la medida tienen un desfase entre el momento de inversión y la generación de flujo.

- b) Se cuenta con una reserva territorial de 818,291 m², ubicada principalmente en el mercado de Puebla. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos *built-to-suit* o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- c) Contamos con algunos inmuebles de oficinas que se encuentran improductivos o con ocupaciones por debajo de mercado en donde se están realizando esfuerzos de comercialización en paralelo (venta y renta para su futura venta).

En la parte financiera:

- a) Con el objetivo de reducir el riesgo cambiario, los recursos de la Oferta Subsecuente de Capital fueron convertidos a dólares a través de transacciones cambiarias y la celebración de instrumentos financieros derivados tipo forward, por lo que la tasa del ingreso financiero estimada del 2024 será menor a la del 2023.
- b) A pesar de la reducción estimada en la tasa de interés, la deuda incremental tendría un costo financiero por encima de la tasa promedio ponderada de 4.7% al cierre del 2023.
- c) Con la intención de asegurar los recursos para nuestra estrategia ordenada de crecimiento y en línea con mantener una estructura de capital balanceada, Fibra Mty inició el 2024 con hasta US\$ 198 millones disponibles en líneas de crédito, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos.

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2024 es como sigue:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
16.25 – 16.49	0.8982 – 0.9064	~7.3%	~6.0%	~1.3%
16.50 – 16.74	0.9064 – 0.9145	~7.4%	~6.1%	~1.3%
16.75 – 16.99	0.9145 – 0.9227	~7.5%	~6.1%	~1.3%
17.00 – 17.24	0.9227 – 0.9308	~7.5%	~6.2%	~1.3%
17.25 – 17.49	0.9308 – 0.9390	~7.6%	~6.3%	~1.3%
17.50 – 17.74	0.9390 – 0.9471	~7.7%	~6.4%	~1.3%
17.75 – 17.99	0.9471 – 0.9553	~7.7%	~6.4%	~1.3%

⁽¹⁾ Considera el precio de Ps. 12.27 por CBFi al 31 de diciembre de 2023.

⁽²⁾ Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 8.94% y 5.52% respectivamente, al 31 de diciembre de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T23.

⁽³⁾ Para propósitos comparativos considera ajuste por fluctuación cambiaria.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones 2024

Como parte de la estrategia para alcanzar los objetivos mencionados en la Sección 105000 - Subsección “Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos”, durante los primeros tres meses transcurridos durante el 2024, Fibra Mty ha logrado las siguientes transacciones en relación con su estrategia de crecimiento:

- 1) Realizar una Oferta Subsecuente de Capital por 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobre asignación) a un precio de 11.50 por CBFi, lo que equivale a Ps. 7,810.4 millones (6,791.7 de oferta base y Ps. 1,018.7 millones de sobre asignación) los cuales representan aproximadamente US\$ 467.9 millones de dólares (considerando el tipo de cambio FIX de Ps. 16.6920 al 14 de marzo de 2024). La emisión tuvo una participación de inversionistas internacionales de 56%, contando con una sobredemanda de 2.1 veces considerando el monto base y 1.9 veces considerando la sobreasignación.

Esta es la séptima ocasión en que Fibra Mty acude exitosamente al mercado de capitales, incluyendo la Oferta Pública Inicial, siendo la compañía con más emisiones de capital en el país en la última década. Asimismo, esta es la primera

ocasión en que Fibra Mty realiza, a la par de una oferta pública en México de CBFIs, una oferta privada primaria internacional simultánea en los Estados Unidos de América a inversionistas calificados con fundamento en la Regla 144A (*Rule 144A*) en la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act*), y en otros países con fundamento en la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

Posterior a la oferta, se contó con un periodo de estabilización de 30 días naturales, durante los cuales, Citigroup, en representación de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación en su totalidad por 88,586,956 CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs. El periodo de estabilización concluyó el 12 de abril de 2024.

En virtud de lo anterior, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs sin considerar los CBFIs Adicionales, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los CBFIs Adicionales suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra Mty que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación, será de 2,458,917,920 (dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones novecientos diecisiete mil novecientos veinte) CBFIs.

2) De igual manera, considerando el tamaño de activos al 1T24, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 450.0 millones (equivalentes a Ps. 7,505.1 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024) para llegar a un nivel de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto, al cierre del 1T24, tenemos disponibles US\$193 millones (equivalentes a Ps. 3,218.9 millones al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024), considerando el remanente de nuestro crédito sindicado quirografario firmado el 21 de marzo de 2023 y de la línea bilateral con Scotiabank firmada el 11 de septiembre de 2023, así como líneas de crédito revolventes por un monto de Ps. 2,274.6 millones - vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas de crédito revolventes pueden ser dispuestas en dólares. A la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha firmado acuerdos vinculantes para adquirir dos portafolios de propiedades, “Aerotech” y “Batach” explicados en la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”.

Considerando lo anterior y en relación con las fuentes de financiamiento para cumplir con nuestra estrategia de crecimiento, ratificamos nuestro compromiso con la prudencia en el manejo de nuestro balance. De esta forma, nuestros objetivos son:

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares con plazos de vencimiento iniciales iguales o mayores a 5 años,
- Realizar emisiones de capital en un rango razonable en comparación con nuestro valor en libros que al 31 de marzo de 2024 ascendía a Ps. 11.2 por CBFI.

En este sentido, al 31 de marzo de 2024 tenemos un nivel de endeudamiento de 21.5%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 4.0 años, y 100% libre de garantías.

Complementando, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales y/o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

- **Gobierno Corporativo**, Standard & Poors nos ha calificado como la FIBRA con el mejor puntaje en el criterio de gobierno corporativo en su Evaluación de Sustentabilidad Corporativa (CSA por sus siglas en inglés) en 2021, 2022 y 2023, así como con el mejor puntaje en la Dimensión Económica y de Gobernanza en 2023, entre los participantes de dicha evaluación.
- **Portafolio de Calidad**, tenemos un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio cercano a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
- **Rentabilidad vs Comparables**, hemos ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).

- **Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias**, mantenemos la mayor parte de las rentas denominadas en Dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
- **Estrategia de Crecimiento Ordenada**, tenemos un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

En adición, como parte de nuestra estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, el Fideicomiso evalúa constantemente la posibilidad de realizar emisiones de capital, las cuales pudieran incluir una oferta primaria para inversionistas fuera de México, como la ocurrida en marzo de 2024.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 31 de marzo de 2024 no contamos con deudores relevantes.

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Clientes	\$ 60,573	\$ 32,814
Clientes parte relacionada	16	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	13,965	4,345
Otras cuentas por cobrar	2,076	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	2,456	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(2,078)	(1,341)
Total	\$ 77,008	\$ 37,025

(1)Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo, de inversiones financieras y de los intereses ganados de instrumentos financieros. Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de cartera vencida ascendían a \$25,809 y \$7,875 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$2,078 y \$1,341, respectivamente; el Fideicomiso reconoció un gasto de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$737 y \$2,431, correspondiente a los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$109 (\$0 por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024), por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 34,780	\$ 24,939
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	23,731	6,534
Total	\$ 58,511	\$ 31,473

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante 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 y re expresado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

Fines. 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 de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración.

Emisión de CBFIs. El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra FMTY14. Nuestros CBFIs, están denominados en Pesos, no son amortizables, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros que cuenten con un contrato de inversión con alguna institución autorizada en México.

Recompra de CBFIs. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se podrá establecer, implementar, mantener y operar un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que de tiempo en tiempo esté vigente, sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la

solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en el presente párrafo no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos de lo señalado anteriormente, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores, el Administrador estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual deberá ser convocada, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al rechazo correspondiente, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación en el entendido que el Comité Técnico deberá rendir un informe a la Asamblea de Tenedores en el que manifieste su opinión y recomendación en cuanto a la solicitud recibida, así como los motivos que fundamenten su negativa. Dicho informe podrá estar acompañado de la opinión del Comité de Prácticas o de otra opinión emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Adicionalmente a las aprobaciones señaladas en éste párrafo, en caso que alguna Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, directa o indirectamente, la titularidad de más del 20% de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la adquisición mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero), simultáneas o sucesivas, o bien, alcanzar, por cualquier medio (incluyendo a través de convenios de voto), el derecho de voto de más del 20% de los CBFIs en circulación, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos y procedimiento previstos en la legislación aplicable, en cuyo caso el Comité Técnico deberá rendir su opinión en cuanto al precio de los CBFIs que sean objeto de dicha oferta pública y los conflictos de interés que en su caso tenga cada uno de sus miembros. Dicha opinión podrá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente que contrate el Comité Técnico. Así mismo, los miembros del Comité Técnico y el Director General del Administrador, junto con la opinión antes referida, deberán manifestar la decisión que tomarán respecto de los valores de su propiedad. Lo anterior en el entendido de que, el requisito de realizar una oferta pública de adquisición señalado en este párrafo, no será exigible en la medida que, en relación con la adquisición de CBFIs respectiva, se haya obtenido previamente una dispensa o autorización por parte del Comité Técnico, del Fideicomiso contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor a los porcentajes previstos en este párrafo, sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente. Lo anterior en el entendido que las restricciones contenidas en el presente párrafo no resultarán aplicables para transferencias entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro que se encuentren bajo el Control de una misma administradora de fondos para el retiro, siempre y cuando dichas transferencias no resulten en un incremento en el porcentaje de titularidad de CBFIs de conformidad con este párrafo, respecto de una misma administradora de fondos para el retiro.

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a los honorarios previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de: (i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador); (ii) actos u omisiones de las demás partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común; o (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento respectivo. El Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento respectivo.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en

conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iii) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

Adicionalmente, entre las principales facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, se encuentran las siguientes:

- Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones;
- Remoción y Sustitución del Fiduciario;
- Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las Emisiones;
- Remuneración de los Miembros del Comité Técnico;
- Inversiones entre Partes Relacionadas;
- Aprobación de modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso;
- Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso;
- Aprobación de adquisiciones de CBFIs a través de ofertas públicas de compra.

Por su parte, son facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, las siguientes:

- Remoción y Sustitución del Representante Común.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Título que ampara los CBFIs, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.
- Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs.
- Disolución del Fideicomiso.
- Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico.

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los

Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores de CBFIs, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las “Desinversiones”). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace únicamente para dicha enajenación no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR y la ganancia generada, en su caso, deberá ser distribuida, de manera independiente, a los Tenedores. En el supuesto de una eventual ganancia, Fibra Mty retendrá y enterará por cuenta de los tenedores el ISR correspondiente dentro de los 15 días posteriores a la enajenación. La operación antes mencionada no representa un riesgo en materia de incumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR. Todas las Desinversiones que Fibra Mty realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la

disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (“Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento: (i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación; (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiese corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco Invox, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invox Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) la asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás

información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la asesoría y consultoría en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la asesoría y consultoría sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

Contraprestación. De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso. Los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme al presupuesto anual del Administrador que será aprobado por el Comité Técnico conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario pagará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del 20% del presupuesto mensual aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan el monto presupuestado para el mes respectivo, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y aprobación por parte del Comité Técnico. En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades deberá rembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Exclusividad. El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Propiedades, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios a favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

Terminación. Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso. La terminación del Contrato de Administración, no afectará: (i) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración; (ii) cualquier reclamación hecha por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con los gastos incurridos con respecto al periodo anterior a la terminación; (iii) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o (iv) las responsabilidades que subsistirán a la terminación del Contrato de Administración, según se señalan en el mismo Contrato de Administración.

Responsabilidad e indemnización. Ni el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una “Parte Indemnizada por Administración”), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las “Perdidas por Administración”) en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida por Administración que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas por Administración deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable por cualquier Pérdida por Administración derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente,

administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas por Administración a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas por Administración que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Legislación aplicable; jurisdicción. Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Remoción del Administrador. En términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, sin embargo, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

Durante el 1T24 Fibra Mty no realizó adquisiciones de inmuebles.

iv) Contratos de Desinversiones

Durante el 1T24, Fibra Mty no llevó a cabo desinversiones de inmuebles.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos” y “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales” e “Indicadores del portafolio de Propiedades de Oficinas y Comercial”

vi) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al término del Primer Trimestre de 2024, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

Las obligaciones y responsabilidades del Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, se mencionan en la sección “Términos y condiciones del Contrato de Administración”.

Considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, puede renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

ii) Comité Técnico.

Al 31 de marzo de 2024 nuestro Comité Técnico está integrado por 10 miembros propietarios, de los cuales 8 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, finanzas, mercado de capitales, comercio internacional, administración y desarrollo social, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	59
Eugenio Santiago Clariond Reyes*	80
Juan Carlos Calderón Guzmán*	53
Guillermo Enrique Babatz Torres	55
Alberto Federico Terrazas Seyffert*	59
Andrés Ochoa Bünsow*	68
Luz Adriana Ramírez Chávez*	63
Silvia Lucía Dávila Kreimerman*	53
Carmen Eugenia Garza T Junco*	50
Jorge Silberstein Tenenbaum*	65

*Miembros Independientes

A continuación, se presenta información biográfica de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico.

Federico Garza Santos. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015, es presidente del Comité Técnico y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones.

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Grupo Delta, una empresa líder en desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios que ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados, empresa de la cual fue director general, en donde desarrolló una amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles. Por otro lado, participa activamente en organizaciones que promueven el desarrollo social y la participación ciudadana en las comunidades. Asimismo, el Sr. Garza Santos es presidente del comité técnico de Deltack, es presidente del Consejo de Administración de Tres Vidas Acapulco, Ciudadela Mérida, miembro del Consejo de Administración de Promotora Ambiental, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, presidente del Consejo del Centro de Eugenio Garza Sada, A.C., y vicepresidente del Consejo de Supera, Asociación Civil. El Sr. Garza Santos cuenta con una carrera en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Tiene 59 años de edad.

Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY tiene celebrado un contrato de arrendamiento y un contrato de servicios con Promotora Ambiental, asimismo la sociedad Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (Numa Inmuebles) presta servicios de administración de inmuebles a Fibra MTY.

Eugenio Santiago Clariond Reyes. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Prácticas Corporativas, del Comité de Inversiones, del Comité de Nominaciones y del Comité de Endeudamiento, del cual es presidente.

El Sr. Clariond es presidente Honorario del Consejo de Administración de Grupo Cuprum, el principal extrusor de aluminio de Latinoamérica, Grupo Cleber, un grupo multimarca líder en la industria de distribución automotriz en el Norte y Noreste del país. Entre otros cargos, ha sido presidente y CEO de Grupo IMSA, una empresa industrial líder en el segmento de negocio de productos procesados de acero, donde participó por más de 55 años desde puestos gerenciales hasta ocupar la dirección general y presidencia del Consejo de Administración, desarrollando amplia experiencia en la dirección de empresas líderes en su industria. Asimismo, ha sido vicepresidente del Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), presidente del Capítulo Mexicano del Comité para América del Norte (NAC), de la Cámara de Comercio México-Estados Unidos, del Consejo Nacional de Comercio Exterior (CONACEX) y del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios. El Sr. Clariond es licenciado y maestro en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Adicionalmente, el Sr. Clariond Reyes es miembro del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Grupo Industrial Saltillo, Grupo Financiero Ve por Más (Región Noreste), Grupo Galería, Grupo Energex, Grupo FMC Capital y Exel del Norte y Administrador Único de Buró Inmobiliario Elite. Tiene 80 años de edad.

Fibra MTY tiene celebrados contratos de arrendamiento con Acción Motriz, S.A de C.V., Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V., Penta Motriz, S.A. de C.V. y Bambú Motriz, S.A de C.V., sociedades pertenecientes al Grupo Cleber, asimismo Fibra MTY tiene celebrado un contrato de arrendamiento con Cuprum, S.A. de C.V.

Juan Carlos Calderón Guzmán. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Endeudamiento, del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Corporativas, del cual es presidente.

El Sr. Calderón cuenta con una amplia trayectoria en áreas financieras y de riesgos dentro de Invercap, Vector, Cemex, Merrill Lynch y Banamex. Es socio fundador de Arvo Capital (antes Talous Consulting Services). El Sr. Calderón es

licenciado en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Adicionalmente, el Sr. Calderón Guzmán es miembro del Consejo de Administración y presidente del Comité de Riesgos de Banregio, consejero independiente de Grupo Punto Alto, Finactiv y del Centro de Ginecología y Obstetricia de Monterrey. Tiene 53 años de edad.

Arvo Capital presta servicios de consultoría en materia de estrategias de coberturas financieras a Fibra Mty.

Para más información, dirigirse a la sección [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado “Descripción de sucesos y transacciones significativas”

Guillermo Enrique Babatz Torres. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones y del Comité de Prácticas Corporativas.

El Sr. Babatz ha sido director de Coordinación y Capacitación de Crédito Interno y director general de Seguros y Valores de la Secretaría de Hacienda, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal, presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En la CNBV fue responsable de las operaciones diarias y actuó como representante de México en el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS), la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO) y el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB). El Sr. Babatz actualmente es socio director de Atik Capital, consultora especializada en estructuración financiera, asesoría regulatoria de entidades financieras, transformación digital de los negocios y gestión de riesgos. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero, bursátil, regulatorio, gestión de riesgos y en la transformación digital de los negocios. Adicionalmente es consejero de Bank of Nova Scotia (Scotiabank) en Canadá donde preside el Comité de Riesgos, también es presidente del consejo de administración de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y sus subsidiarias en México, además de Crédito Familiar. El Sr. Babatz es licenciado en economía por el ITAM y doctor en economía por la Universidad de Harvard. Tiene 55 años de edad.

Alberto Federico Terrazas Seyffert. Designado como miembro del Comité Técnico en enero de 2015 y adicionalmente forma parte del Comité de Endeudamiento y del Comité de Inversiones, del cual es presidente.

El Sr. Terrazas es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) cuenta con un Diplomado OPM en Harvard Business School y es presidente ejecutivo de una de las empresas chihuahuenses más importantes de la región, Grupo Punto Alto, una empresa enfocada a los sectores de la construcción, inmobiliario, metalmecánica, aeronáutica y de servicios. Fue presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA) en Chihuahua en el periodo 2009-2012, presidente de Desarrollo Económico AC 2013-2016 y consejero de BBVA Bancomer y Banorte. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción.

Adicionalmente el Sr. Terrazas Seyffert es presidente del consejo de administración de Copachisa, una empresa de diseño y construcción industrial con más de 9,000,000 m2 construidos, de Demek, una empresa que ha construido más de 400 proyectos industriales en 20 estados de la república mexicana, Emycsa, constructora en estructuras de acero que ha producido un total de 206 mil 300 toneladas de materiales, así como un total de 5 millones 670 mil m2 de cubiertas de lámina, ESJ, una empresa líder en el diseño, fabricación y suministro de soluciones estructurales de acero que ha creado soluciones estructurales para más de 31 millones de metros cuadrados. Asimismo, el Sr. Terrazas Seyffert es miembro del Consejo de Administración de GCC, empresa líder en la producción de cemento, concreto, agregados y soluciones innovadoras en la industria de la construcción, de Grupo Ruba, una desarrolladora de vivienda con una trayectoria de más de 40 años y Grupo Cofiasa, empresa comercializadora de productos de fierro y acero del norte de México. Tiene 59 años de edad.

Andrés Ochoa Bünsow. Designado como miembro del Comité Técnico en julio de 2017 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones, del Comité de Prácticas Corporativas y de los Comités de Auditoría y Nominaciones, de los cuales es presidente.

El Lic. Ochoa es abogado practicante, inversionista y miembro de consejos de varias empresas públicas y privadas. Fue socio de Baker McKenzie desde 1986 donde ejerció como abogado transaccional con amplia experiencia en los sectores de finanzas corporativas, M&A, inmobiliario e infraestructura, entre otros. Desempeñó a lo largo de su carrera diversas funciones directivas incluyendo el puesto de presidente del Comité Global de Políticas de Baker McKenzie Internacional, presidente del Comité Global de Finanzas, presidente del Consejo Regional de Latinoamérica y socio director nacional de las oficinas de la firma en México. Asimismo, fue miembro del Comité Global Ejecutivo de la firma, en el que desempeñó sus funciones bajo la dirección de Christine Lagarde, hasta recientemente la directora gerente del Fondo Monetario Internacional. Con más de 40 años de experiencia, el Lic. Ochoa Bünsow ha sido reconocido como uno de los abogados líderes en derecho corporativo y financiero, habiendo recibido múltiples reconocimientos, tales como su continua certificación por Chambers Latin America y Latin American Law Firm Leader of the Year 2013 por la prestigiada revista inglesa Latin Lawyer. Participa activamente en asociaciones como el Consejo Nuevo León y la American Chamber of Commerce de México Capítulo Monterrey de la que fue presidente y actualmente preside el Comité de Fomento Industrial y Desarrollo Económico (COFIDE). Es presidente del Consejo Directivo y del Comité Ejecutivo de Invest Monterrey (DeMTY, A.C.), asociación público privada que agrupa a más de cien empresas privadas, organismos públicos, universidades y organizaciones empresariales con el objeto de promover la atracción de capital y desarrollo económico del Estado de Nuevo León.

El Lic. Ochoa obtuvo su título de Abogado de la Escuela Libre de Derecho de la Ciudad de México y su Maestría en Derecho Corporativo Internacional (LL.M) en la Universidad de Columbia en la Ciudad de Nueva York. Aparte de ejercer en la República Mexicana, es miembro de la Barra de Abogados del Estado de Nueva York, a la que fue admitido por la Suprema Corte de dicho estado en 1986. Tiene 68 años de edad.

Adicionalmente, el Sr. Ochoa Bünsow es miembro del consejo de las siguientes empresas: Farmacias Benavides, Güntner de México, Christus Muguerza, El Paso Industrial Supplies México, EPIS Logistics, Cinquefoil, incMty, Vivace, American Chamber of Commerce of Mexico, Consejo Nuevo León/SEDET - Comisión de Desarrollo Económico y DeMTY (Invest Monterrey). También funge como comisario de British American Tobacco México.

Luz Adriana Ramírez Chávez. Designada como miembro del Comité Técnico en octubre de 2019 y adicionalmente forma parte del Comité de Inversiones y del Comité de Auditoría.

La Sra. Ramírez Chávez es, actualmente, la directora general de Visa México, y en el comité de la Asociación Mexicana de Mujeres Ejecutivas (AMME), participó en el curso de “Women on Boards” en Harvard Business School, así mismo en los comités de la Mujer en la Alta Dirección en el IPADE y de Diversidad de American Chambers. Cuenta con amplia experiencia financiera y en tecnologías de la información aplicadas a los negocios. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Química en la Universidad La Salle y un MBA en Administración de Empresas y además realizó estudios de Finanzas y Evaluación de Proyectos de Inversión en la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Tiene 63 años de edad.

Silvia Lucía Dávila Kreimerman. Designada como miembro del Comité Técnico en abril de 2021.

La Sra. Dávila Kreimerman es, actualmente, presidente de Latinoamérica para Danone y de Latinoamérica para los negocios de EDP y Waters, así como miembro del comité ejecutivo de Grupo Danone Global, consejera de UNITEC, miembro del consejo y vicepresidente global de International Women’s Forum (IWF), miembro del Young Presidents Organization (YPO) y Women Corporate Directors (WCD). También es coordinadora del foro de grupo de inclusión y diversidad del Consejo Coordinador Empresarial y el Pacto Mundial de la ONU en México. Cuenta con una licenciatura en Marketing por la UNITEC y una maestría en Business Economics por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), además de diversos estudios de posgrado por el IMD, Harvard Business School e INSEAD. La Sra. Dávila cuenta con amplia experiencia en transformación de negocios, transformación digital, mercadotecnia, innovación y desarrollo de equipos. Tiene 53 años de edad.

Adicionalmente la Sra. Dávila Kreimerman es consejera independiente de Betterware, y de Fedex Global.

Carmen Eugenia Garza T Junco. Designada como miembro del Comité Técnico en abril de 2022.

Carmen Garza T. Junco es licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es una apasionada por las alianzas, la colaboración y trabajo en equipo, buscando desde el sector social, acortar las brechas de desigualdad, violencia, falta de oportunidades y pobreza.

En el 2005 asume la dirección de Fundación Frisa, fundación empresarial de FRISA Forjados, empresa líder mundial en soluciones de forja. Fundación FRISA se dedica a descubrir e impulsar proyectos que promuevan la movilidad social en Nuevo León, compartiendo el éxito de FRISA.

Cofundadora y presidenta de COMUNIDAR y consejera de diversas organizaciones de la sociedad civil, universidades y empresas como FRISA Industrias, la Universidad de Monterrey, Fundación ZABER, Fundación COPPEL, FUNDEMEX Fundación del Empresariado en México, A.C., NAFINSA, Nomos Capital, Corporación KSMA, entre otras. Tiene 50 años de edad.

Jorge Silberstein Tenenbaum. Designado como miembro del Comité Técnico en abril de 2023.

El Sr. Silberstein Tenenbaum cuenta con probada trayectoria profesional en los sectores público y privado, habiendo desempeñado cargos como responsable general (head) de banca de inversión en México para Barclays Investment Bank, responsable general (head) de la banca de inversión en Latinoamérica y de la banca de inversión en México para UBS Investment Bank, subsecretario de comunicaciones en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Director General Adjunto de Ingeniería Financiera para BANOBRAS y Subcoordinador y Director General de Ingeniería Financiera de la Unidad de Desincorporación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El Sr. Silberstein Tenenbaum es licenciado en matemáticas aplicadas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con una maestría en ciencias de la administración por el Massachusetts Institute of Technology. Tiene 65 años de edad.

Adicionalmente, el Sr. Silberstein Tenenbaum es presidente del consejo de 150Huntington y consejero independiente de Proteak.

Actualmente, el Comité Técnico y los diferentes Comités de Apoyo al Comité Técnico de Fibra Mty, se encuentran integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Miembro propietario	Ind.
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si

ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
SILVIA LUCÍA DÁVILA KREIMERMAN	Si
CARMEN EUGENIA GARZA T JUNCO	Si
JORGE SILBERSTEIN TENENBAUM	Si

COMITÉ DE AUDITORÍA

Miembro	Ind.
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW (PRESIDENTE)	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Miembro	Ind.
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN (PRESIDENTE)	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No

COMITÉ DE INVERSIONES

Miembro	Ind.
FEDERICO GARZA SANTOS	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT (PRESIDENTE)	Si
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si

COMITÉ DE NOMINACIONES

Miembro	Ind.
FEDERICO GARZA SANTOS	No
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW (PRESIDENTE)	Si

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO

Miembro	Ind.
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES (PRESIDENTE)	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si

Nombramiento y Composición del Comité Técnico conforme a las Disposiciones del Fideicomiso

Conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la Oferta, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia. Los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos anteriormente. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha

facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- (ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;
- (vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;
- (ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;
- (xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;
- (xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;
- (xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;
- (xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas; y
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

iii) Comité de Prácticas.

El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

- (i) expresar su opinión al Comité Técnico (i) sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico, y (ii) sobre la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en la Cláusula 3.8 del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;
- (iv) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y
- (v) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

iv) Comité de Auditoría.

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
- (ii) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
- (iii) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (iv) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
- (v) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
- (vi) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- (vii) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
- (viii) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(ix) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

v) *Comité de Nominaciones.*

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 30 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

vi) *Comité de Inversiones.*

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso, o bien, que dicha Inversión o Desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversiones incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo, y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

vii) *Comité de Endeudamiento.*

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades: (i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e (ii) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

viii) *Asambleas de Tenedores.*

Durante el Primer Trimestre de 2024 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

f) *Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.*

Las comisiones y gastos de administración incurridos por Fibra MTY por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 fueron:

(miles de pesos)	Al 31 de marzo 2024	Al 31 de marzo 2023	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	31,056	25,938	5,118	19.7% ⁽¹⁾

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1	Año: 2024

Honorarios administrativos	1,450	1,556	(106)	(6.8%)
Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos	6,309	5,416	893	16.5 ⁽²⁾
Honorarios a consejeros	536	710	(174)	(24.5%)
Honorarios por avalúo de propiedades	2,108	1,184	924	78.0% ⁽³⁾
Gastos Generales	6,527	5,434	1,093	20.1% ⁽⁴⁾
Plan ejecutivo basado en CBFIs	(548)	48	(596)	(1,241.7) ⁽⁵⁾
Total	47,438	40,286	7,152	17.8%

(1) Beneficios empleados, principalmente por incremento de personal debido a la incorporación del portafolio Zeus y a la colocación de CBFIs con componente internacional e inflación en sueldos.

(2) Incremento principalmente por auditoria de estados financieros debido a la incorporación del portafolio Zeus y a la colocación de CBFIs con componente internacional y asesores de ASG.

(3) Incremento en el servicio del valuador independiente por incorporación del portafolio Zeus y proyectos de adquisiciones para el ejercicio 2024.

(4) Principalmente incremento por a) gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades, gastos de tecnología y estrategias de posicionamiento de marca a través de propaganda y publicidad.

(5) En 1T24 la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizarán las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2024, una vez concluido el proceso de colocación de CBFIs con componente internacional. En función a lo anterior, en el 2T24, Fibra Mty realizará el registro de la provisión correspondiente al primer semestre de 2024.

En 1T23 la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizarían las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, en abril de 2023, una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus. En 2T23 Fibra Mty realizó el registro de la provisión correspondiente al primer semestre del año 2023.

Por otra parte, durante el 1T24 y 1T23, Fibra Mty registró ajustes al valor razonable del plan de incentivos 2023 y 2022, respectivamente, dichos ajustes fueron generados por diferencias de precio del CBFI al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFI provisionado en 2023 y 2022. En función a lo anterior en el estado consolidado de utilidad integral del 1T24 se presenta una cancelación de exceso en provisión de Ps. (548) miles, mientras que en el del 1T23 se presenta el registro de una insuficiencia en provisión de Ps. 48 miles.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Transacciones recurrentes:

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2024	1 de enero al 31 de marzo de 2023
Ingresos por renta y mantenimiento⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 5,015	\$ 4,759
Cuprum, S.A. de C.V.	4,264	4,578

Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,563	2,506
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	1,184	1,161
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	667	630
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	542	445
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	-	755
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	755
	\$ 14,235	\$ 14,834

Otros Ingresos:

Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 39	\$ 54
--	-------	-------

Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles ⁽¹⁾:

Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ 13,165	\$ 11,058
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	75	120
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	791
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	-	200
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	-	200
	\$ 13,240	\$ 12,169

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

31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
---------------------------	-------------------------------

Cuentas por cobrar:

Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 16	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	2,456	132
	\$ 2,472	\$ 132

Cuentas por pagar ⁽¹⁾⁽⁴⁾:

Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V.	1,159	1,174
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	227	230
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V.	132	806
/Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾	-	-
	\$ 3,643	\$ 4,335

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

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

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

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

(5) Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,312 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre dicha entidad, por concepto de Gerencia de Obra, en los inmuebles Danfoss y Santiago.

h) Auditores externos.

A la fecha del presente Reporte Trimestral no se han llevado cambios en nuestro Auditor Externo. Nuestro auditor externo es Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“EY”).

Fibra Mty cuenta con la opinión trimestral de valuadores independientes para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Al 31 de marzo de 2024 no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, apoyos crediticios, entre otros.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados han sido concertadas en forma privada con diversas contrapartes, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios.

j) Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

En cuanto a la Estructura del Fideicomiso, ver sección vii) “Estructura de Administración”.

La siguiente tabla muestra la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Mty como porcentaje de los CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024:

Tenedor	Porcentaje
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	73.2%
- Inversionistas Patrimoniales	19.2%
Aportantes de inmuebles	6.7%
Otros	0.9%
Total	100.0%

Los tenedores de CBFIS que al 31 de marzo de 2024 contaban con más del 10% son: Afore Coppel y Afore Sura con 18.1% y 10.6%, respectivamente. Vale la pena mencionar que los porcentajes presentados utilizan como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIs. La Compañía desconoce de transacciones en el mercado secundario.

Al 31 de marzo de 2024 Fibra Mty no tiene conocimiento de que existan entidades o instituciones gubernamentales que sean tenedores de CBFIs de Fibra Mty. Los inversionistas institucionales señalados en la tabla anterior son entidades privadas y no entidades o instituciones gubernamentales.

La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, así como a los miembros del Comité Técnico, se contiene en las secciones “b) Resumen Ejecutivo, Recursos Humanos” y “e) Administradores, ii) Comité Técnico”, respectivamente, de este Reporte.

ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores.

Valuación

La siguiente tabla establece para los periodos indicados los precios históricos de venta máximos, mínimos y de cierre, y el promedio de los volúmenes negociados diariamente de los CBFIs de Fibra Mty en la BMV:

CBFIS con clave de cotización FMTY (1)				
Pesos Nominales				
	Máximo ^(a)	Mínimo ^(a)	Cierre ^(a)	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2019	13.05	11.09	12.05	112,413.98
2020	20.00	8.08	11.57	341,755.69
2021	14.17	11.00	12.27	246,292.73
2022	13.10	11.83	12.38	267,517.96
Primer Trimestre	12.81	12.03	12.23	244,451.26
Segundo Trimestre	12.70	11.83	12.09	275,740.75
Tercer Trimestre	12.36	11.90	12.21	306,772.25
Cuarto Trimestre	13.10	12.00	12.38	241,075.55
2023	12.73	9.98	12.27	496,507.59
Primer Trimestre	12.73	11.45	12.23	361,162.89
Segundo Trimestre	12.31	11.50	11.78	543,163.34
Tercer Trimestre	11.99	10.31	10.84	484,766.35
Cuarto Trimestre	12.42	9.98	12.27	601,380.38
Octubre	10.90	10.01	10.30	268,264.27

Noviembre	11.30	9.98	10.97	853,955.15
Diciembre	12.42	10.85	12.27	721,225.58
2024				
Primer Trimestre	12.45	10.96	11.41	2,100,898.32
Enero	12.32	11.50	12.13	938,610.32
Febrero	12.45	11.60	11.87	1,114,504.75
Marzo	12.36	10.96	11.41	4,617,465.39
(1)	Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información de Bloomberg.			
(2)	Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.			
(3)	Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.			

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Periodo	1 de enero al 31 de marzo de 2024	1 de octubre al 31 de diciembre de 2023
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo	1,511 operaciones diarias	1,630 operaciones diarias
Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo	2,456 operaciones diarias	1,511 operaciones diarias
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽¹⁾ al inicio del periodo	0.17%	0.16%
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽¹⁾ al final del periodo	0.19%	0.17%
% de Participación en volumen de operación en términos de importe	5.84%	22.70%
% de Participación en volumen de operación en	5.61%	22.66%

términos de número de CBFIs		
Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	54	54
Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	49	54
Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo	Media	Media
Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Media	Media

(iv) Fuente: Bloomberg.

Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBFIs”.

iii) Formador de mercado.

Al 31 de marzo de 2024 Fibra Mty tiene contratado un servicio de formador de mercado con las siguientes características:

Formador de Mercado:	BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Inicio de la vigencia y duración del contrato:	Desde el 1 de diciembre de 2021 y hasta el 4 de diciembre de 2024
Términos y Condiciones Generales:	A través de la contratación del servicio de formador de mercado se busca promover la liquidez de los CBFIs de Fibra Mty, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de estos.

Impacto del Formador de Mercado en los CBFIs

La actuación del formador de mercado está enfocada en aumentar los niveles de bursatilidad de los CBFIs de Fibra Mty, teniendo como consecuencia la mejora de la posición de Fibra Mty en el Índice de Bursatilidad de la BMV.

^[1] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 1T 2024.
^[2] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 1T 2024.
^[3] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 1T 2024.
^[4] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 1T 2024.
^[5] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 1T 2024.
^[6] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 1T 2024.
^[7] Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 1T 2024.
^[8] Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 1T 2024.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Deuda Neta (miles de pesos)	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	Var.
Deuda bancaria a corto plazo neta de costos de emisión	333,560	253,403	31.6%
Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión	7,249,871	7,343,936	(1.3%)
(+) Costos de Emisión	72,688	76,756	(5.3%)
Deuda bancaria y bursátil total	7,656,119	7,674,095	(0.2%)
(+) Intereses por pagar	90,578	44,280	104.6%
Deuda total + intereses por pagar	7,746,697	7,718,375	0.4%
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	7,213,597	1,038,859	594.4%
Deuda Neta	533,100	6,679,516	(92.0%)
Total del activo, neto de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	28,894,636	27,952,816	3.4%
Deuda neta a total del activo neto	1.8%	23.9%	(22.1 p.p)

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty:

- a)Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.

- b) Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en su conjunto representan el 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
- c) Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 717.2 millones al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- d) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,274.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
- e) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
- f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra Mty mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g) Tiene compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 421.3 millones para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 415.0 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión.

Al cierre del 1T24, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.67%. Vale la pena mencionar que el Sindicado de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

Millones de Dólares	1T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar24	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T23	Var.% 1T24 vs 4T23
Simple a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Sindicato de Bancos ("2023")	70.0	US\$	SOFR 1M+ 2.05% ²	7.38%	5.28%	mar-30 ⁴	70.0	-
Crédito BBVA	150.0	US\$	SOFR 1M+ 1.85% ³	7.18%	4.89%	jun-28	150.0	-
Bilateral Scotiabank	20.0	US\$	SOFR 3M +1.44%	6.74%	-	Multiple ⁵	15.0	33.3%
TOTAL	455.0 ⁶						450.0 ⁷	1.1%

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

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

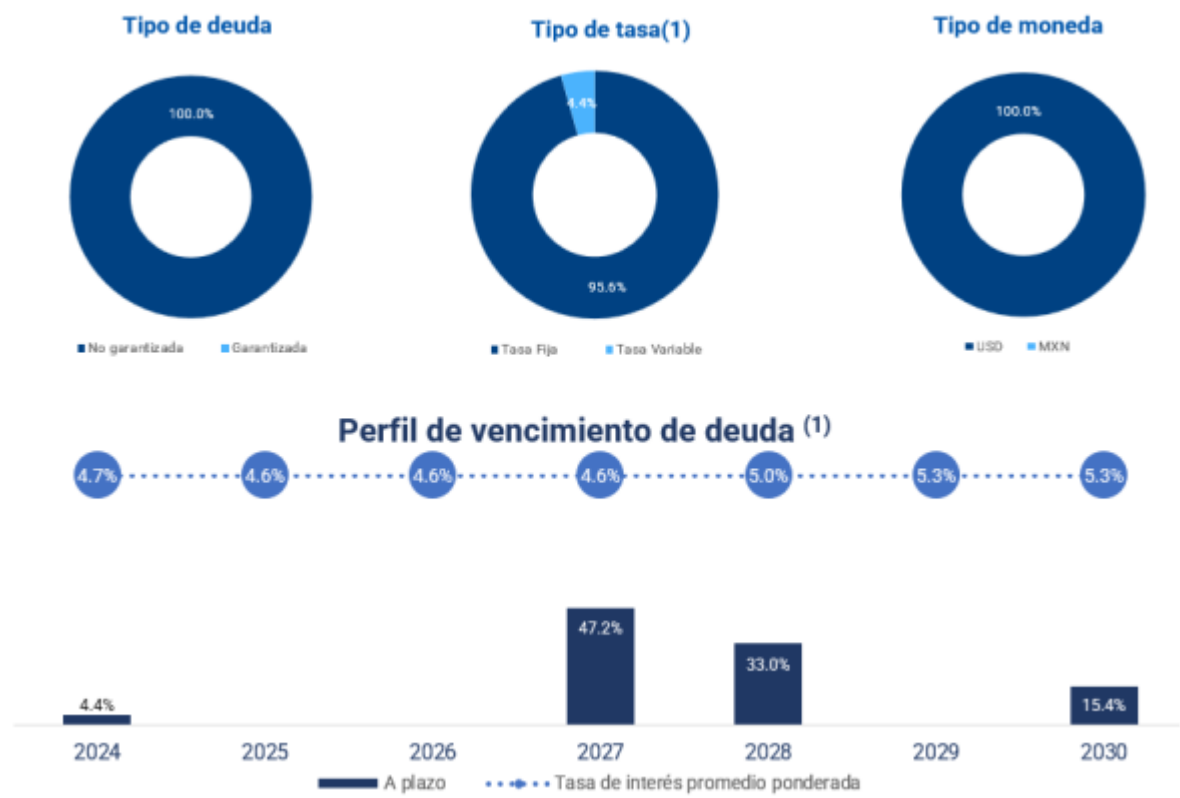
(3) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.

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

(5) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.

(6) Equivalentes a Ps\$ 7,558,490.0 miles a un TC de Ps. 16.6780 correspondiente al 31 de marzo de 2024.

(7) Equivalentes a Ps. \$ 7,602,075.0 miles a un TC de Ps. 16.8935 correspondiente al 31 de diciembre de 2023.



(1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.89%, y una tasa fija del crédito sindicado (“2023”) a plazo de 5.28%, el cual tiene dos extensiones de 1 año cada una a opción de la compañía; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición o al 11 de marzo de 2025, lo que suceda primero.



(1) (Deuda bancaria y bursátil + costos de deuda + intereses por pagar – Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras) / UAFIDA de los últimos 12 meses, considera ION anualizado del segundo cierre del portafolio Zeus.

Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

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

El 12 de abril de 2023, Fitch Ratings incrementó la calificación del CEBURE FMTY20D en un escalón (“notch”) en escala nacional al pasar de AA a AA+ y en escala global de BB+ a BBB-, ambas calificaciones tienen perspectiva estable. Dicha calificación fue ratificada por Fitch el 5 de abril de este año. Esta confirmación, en conjunto con la calificación de HR Ratings (AA+ en escala nacional), avalan nuevamente a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión. Un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia fue la reducción en el costo financiero derivado de la celebración del Contrato Bilateral con BBVA y del convenio modificatorio del Crédito Sindicado 2023 explicados más adelante. Se espera replicar esta condición en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	23.0%	= 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	= 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.8x	= 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	475.8%	= 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2023

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,669.2 millones al 31 de marzo de 2024) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 1T24 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,167.5 millones al 31 de marzo de 2024) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 4T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este notional en 3.227% a partir del 27 de marzo de 2023 y hasta el 15 de marzo de 2028, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el pasado 23 de junio de 2023 fueron utilizados para pagar anticipadamente la totalidad de la disposición de US\$ 80.0 millones provenientes de la porción revolvente. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolvente del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

El 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty celebró un convenio modificatorio del crédito, en el que la sobretasa disminuyó 20 básicos, resultando en una sobretasa con un rango de 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, reflejando un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia el 12 de abril de 2023. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 2.05%.

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

El 15 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó una disposición por la totalidad del nocional con la intención de prepagar y sustituir el monto dispuesto del Crédito Sindicado 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. El 15 de diciembre de 2023 Fibra Mty firmó una cesión de US\$ 30 millones de dólares del crédito dispuesto a un fondo privado. Vale la pena mencionar que el monto y las características del crédito no fueron modificadas como consecuencia de dicha cesión.

La sobretasa del crédito tiene un rango de 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos. Al 31 de marzo de 2024 tenía una sobretasa de 1.85%.

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,050.7 millones al 31 de marzo de 2024) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

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

Al cierre del 1T24, Fibra Mty tiene dispuestos US\$ 20.0 millones (equivalentes a Ps. 333.6 millones al 31 de marzo de 2024), de los cuales US\$ 10.0 millones vencen en junio 2024, US\$ 5.0 millones en septiembre 2024 y US\$ 5.0 millones en octubre 2024.

Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2024 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo de 2024
Activos totales	36,108,233
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	7,746,697
Nivel de endeudamiento*	21.5%

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	31/03/2024	8,309,355
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	86,455
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	435,730
Líneas de crédito disponibles	31/03/2024	5,493,434
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	367,730
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	333,560
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	130,969
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes 4 Trimestres	421,345
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		11.43x

* Efectivo y equivalentes de efectivo + inversiones financieras + cuentas por cobrar.

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

*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 5.64x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 7,213.6 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 1T24, un incremento de 594.4%, equivalente a Ps. 6,174.7 millones respecto al del cierre del 4T23. El incremento se explica ampliamente en el Reporte del Primer Trimestre 2024 anexado al inicio del apartado de "Resultados de las operaciones y perspectivas" en la Sección [105000] Comentarios y Análisis de la Administración.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento disminuyó con respecto al trimestre pasado al posicionarse en 21.5% y 26.6% en 1T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 1.8% y 23.9% al 1T24 y 4T23, respectivamente.



Composición del efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras y líneas de crédito disponibles

Al 31 de Marzo de 2024 nuestro efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones financieras fue de Ps. 7,213.6 millones. Dicho monto está integrado por:

- 1.Ps. 406.2 millones provenientes de la operación, de los cuales Ps. 179.2 millones están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFIs en el mes de Junio del 2024; Ps. 90.6 millones destinados a pagar intereses generados por los créditos bancario y bursátil; Ps. 29.8 millones 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; Ps. 0.2 millones destinados para las inversiones verdes, reservas para inversiones de capital de Ps. 24.1 millones y Ps. 82.3 millones para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos;
- 2.Ps. 6,573 millones de efectivo provenientes de la colocación de capital, e inversiones financieras; y
- 3.Ps. 234.4 millones integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento.

Al 31 de marzo de 2024, tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,501.7 millones al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 717.2 millones al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales. Asimismo, tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,274.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.

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, expansiones y ventas de propiedades de inversión

Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2024 no se realizaron adquisiciones ni ventas de propiedades de inversión.

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 inscrito

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

- Acuerdo realizado en febrero de 2023 para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones (incluye US\$0.5 millones de terreno, adquirido el 21 de febrero de 2023). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de arrendamiento triple neto, denominado en dólares, con vigencia hasta marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del 1 de abril de 2023, fecha de inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino, de conformidad con condiciones contractuales que establecen el cobro de renta con anterioridad a la conclusión de la expansión. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$0.2 millones, equivalentes a Ps. 2,374, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a Ps. 41,775, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Se estima que la expansión concluya durante el segundo trimestre de 2024.
- El 1 de abril y el 30 de septiembre de 2023, se firmó un convenio y su modificatorio, respectivamente, para realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m2. El ION adicional aproximado es de US\$ 1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó en US\$1.1 millones, equivalentes a Ps. 17,988 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a Ps. 100,824 a la fecha de las transacciones.

La expansión del inmueble Danfoss incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.6 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad. Esta transacción fue reconocida como activo por derecho de uso, neto en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento incrementó en US\$0.6 millones, equivalentes a Ps. 10,523, a la fecha de las transacciones y el terreno se depreció linealmente Ps. 1,175. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso del estacionamiento tenía un valor de US\$0.7 millones, equivalentes a Ps. 12,658 a la fecha de las transacciones.

- Durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m2. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$2.4 millones, equivalentes a Ps. 40,929 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a Ps. 63,052 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, corresponden a la expansión en proceso, y se concluyeron las inversiones de capital por US\$0.2 millones, equivalentes a Ps. 3,594 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
- En la propiedad Aguascalientes-FINSA 03, el 17 de agosto de 2023 se concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719m2. El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a Ps. 173,102 a la fecha de adquisición del terreno). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de

adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de Ps. 18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de Ps. 829. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$1.9 millones, equivalentes a Ps. 32,196 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de \$3.0 millones equivalentes a Ps. 50,994 a la fecha de las transacciones.

- Al 31 de diciembre de 2023, se tenían diversos convenios modificatorios para realizar inversiones de capital, en ciertos inmuebles de Fibra MTY, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrían ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 5 años por un monto agregado de US\$2.4 millones. Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.0 millones equivalentes a \$17,164 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.5 millones. Al 31 de marzo de 2024 el monto remanente es de US\$2.9 millones equivalentes a \$48,925.

Para más información dirigirse a la sección 813000 Notas – Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34, en el apartado Descripción de sucesos y transacciones significativas en el apartado propiedades de inversión.

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2024 anexo al inicio de este apartado, sección “Información relevante del primer trimestre de 2024” subsección “Posición Financiera”.

Fuentes y usos principales de efectivo
Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023
(miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	\$444,468	(\$1,062,257)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,955,052)	(11,272,879)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	\$5,893,863	9,141,900

Al 31 de marzo de 2024:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue Ps. 444,468 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (Ps. 1,955,052) debido a i) inversiones financieras a plazo de 181 y 359 días en papel gubernamental por (Ps. 1,800,000), ii) adquisición de propiedades de inversión por (Ps. 191,912) correspondiente principalmente a expansiones, inversiones de capital y al último pago del pasivo por ABR vacío del inmueble La Perla adquirido el 8 de junio de 2021, y iii) otros movimientos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue Ps. 5,893,863 debido al efecto neto de i) la colocación de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFI, realizada en marzo de 2024, equivalente a Ps. 6,791,667, ii) los costos de colocación de CBFIs efectivamente pagados por (Ps. 219,177), iii) pago de distribuciones de efectivo por (Ps. 688,925), iv) y otros impactos menores.

Al 31 de marzo de 2023:

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de operación fue (Ps. 1,062,257) y resulta del efecto combinado del pago del IVA a solicitar en devolución, generado por la adquisición del portafolio industrial Zeus (Ps. 1,428,000), la entrega por parte del vendedor del portafolio Zeus de los depósitos en garantía de los arrendatarios Ps. 108,520 y el efecto positivo por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 por Ps. 285,246, entre otros impactos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (Ps. 11,272,879) y es el efecto combinado de la adquisición del portafolio industrial Zeus por (Ps. 11,337,382), intereses cobrados principalmente sobre inversiones en valores gubernamentales Ps. 132,109, y otros impactos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue Ps. 9,141,900 debido a i) la disposición de créditos bancarios y la primera fase de la suscripción de CBFIs, ambas fuentes de financiamiento, netas de costos por un monto agregado de Ps. 10,076,256 fueron utilizadas para la adquisición del portafolio industrial Zeus y ampliamente descritas en la subsección de deuda y efectivo del presente reporte, neta de ii) distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs (Ps. 667,062), iii) pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados para la adquisición el portafolio industrial Zeus (Ps. 250,708), y iv) otros impactos menores.

Control interno [bloque de texto]

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas. Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. La Administración de Fibra Mty, en el ámbito de sus respectivas funciones, concluyó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las principales métricas e indicadores para evaluar el rendimiento de Fibra Mty son:

1. Porcentaje de Ocupación: Se calcula dividiendo el área bruta rentable ocupada entre el área bruta rentable total.
 2. Ingreso Operativo Neto (ION): indicador que comienza por los ingresos totales y le substraen los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los bienes inmuebles; es un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos.
 3. Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA): el cual toma el Ingreso Operativo Neto y le agrega las partidas virtuales relacionadas con la operación tales como la depreciación y amortización y le disminuye los servicios administrativos y de fiduciario generados en un periodo determinado. La UAFIDA es un indicador que refleja lo que la empresa está generando o perdiendo en el núcleo de negocio.
 4. AMEFIBRA FFO: Métrica financiera complementaria que representa el desempeño orgánico de la operación de arrendamiento dentro del marco amplio de la Fibra que lo gestiona, tomando en cuenta los costos de su estructura de administración (interna o externa) los de sus fuentes de fondeo onerosas (costos de financiamiento netos) y en su caso costos fiscales.
 5. Fondos de Operación (AMEFIBRA FFO ajustado por FMTY, "FMTY FFO"): Es el flujo de caja operativo de Fibra Mty que es generado dentro de un periodo determinado e incluye los ingresos y gastos derivados por financiamiento.
 6. Fondos de Operación Ajustados (AFFO): Es el FMTY FFO ajustado por inversiones de capital y cualquier otro ingreso/desembolso relacionado a las propiedades y/o negocio que sea financiado con recursos de la operación, apalancamiento y/o de la emisión de capital y no se encuentre incluido en el FFO.
-

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FMTY
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 ak 2024-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Fibra Mty F/2157
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de Pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No existen cambios a reportar.
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen lo de Fibra Mty F/2157, la Fideicomitente y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty S.C. en la que tiene control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros

[bloque de texto]

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, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la 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. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin III Mendoza
Bank of America	Carlos Peyrelongue
BBVA	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Citi	André Mazini
GBM	Anton Mortenkotter
Intercam	Alejandra Marcos
Monex	Jose Roberto Solano
Santander	Pablo Ricalde
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,413,597,000	1,038,859,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,095,859,000	37,126,000
Impuestos por recuperar	11,024,000	48,663,000
Otros activos financieros	1,800,000,000	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	60,830,000	30,298,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8,381,310,000	1,154,946,000
Activos mantenidos para la venta	289,229,000	289,908,000
Total de activos circulantes	8,670,539,000	1,444,854,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	105,628,000	68,089,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	7,156,000	7,859,000
Propiedades de inversión	27,103,386,000	27,265,219,000
Activos por derechos de uso	94,693,000	85,720,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	8,089,000	8,681,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	118,742,000	111,253,000
Total de activos no circulantes	27,437,694,000	27,546,821,000
Total de activos	36,108,233,000	28,991,675,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	290,550,000	222,038,000
Impuestos por pagar a corto plazo	2,725,000	12,685,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	424,138,000	297,683,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	3,820,000	3,738,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	11,921,000	21,952,000
Otras provisiones a corto plazo	5,489,000	5,560,000
Total provisiones circulantes	17,410,000	27,512,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	738,643,000	563,656,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	738,643,000	563,656,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	147,943,000	149,480,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,322,559,000	7,420,692,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	76,161,000	77,148,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,139,000	1,014,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,139,000	1,014,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,840,000	1,653,000
Total de pasivos a Largo plazo	7,549,642,000	7,649,987,000
Total pasivos	8,288,285,000	8,213,643,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	29,143,874,000	21,636,177,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(1,376,527,000)	(924,531,000)
Otros resultados integrales acumulados	52,601,000	66,386,000
Total de la participación controladora	27,819,948,000	20,778,032,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	27,819,948,000	20,778,032,000
Total de capital contable y pasivos	36,108,233,000	28,991,675,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	605,007,000	372,588,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	605,007,000	372,588,000
Gastos de venta	53,579,000	42,025,000
Gastos de administración	47,438,000	40,286,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	503,990,000	290,277,000
Ingresos financieros	154,138,000	276,125,000
Gastos financieros	419,399,000	1,234,661,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	238,729,000	(668,259,000)
Impuestos a la utilidad	1,800,000	1,354,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	236,929,000	(669,613,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	236,929,000	(669,613,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	236,929,000	(669,613,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.12	(0.49)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.12	(0.49)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.12	(0.49)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.12	(0.49)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	236,929,000	(669,613,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(13,785,000)	38,759,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(13,785,000)	38,759,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(13,785,000)	38,759,000
Total otro resultado integral	(13,785,000)	38,759,000
Resultado integral total	223,144,000	(630,854,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	223,144,000	(630,854,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	236,929,000	(669,613,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	1,800,000	1,354,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	63,766,000	(62,868,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	2,855,000	1,547,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	737,000	2,540,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(91,826,000)	(401,159,000)
+ Pagos basados en acciones	(548,000)	48,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	295,404,000	1,163,385,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(44,772,000)	(1,432,279,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,441,000)	(9,270,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(15,612,000)	101,806,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	250,708,000
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(574,000)	(6,157,000)
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	2,774,000	1,428,000
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(3,306,000)	(3,306,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	209,257,000	(392,223,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	446,186,000	(1,061,836,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	1,718,000	421,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	444,468,000	(1,062,257,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	10,000	462,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	202,435,000	11,399,046,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	50,609,000	132,109,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,803,216,000)	(5,480,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,955,052,000)	(11,272,879,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	6,791,667,000	3,615,879,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	84,290,000	6,527,041,000
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	3,100,000	438,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	688,925,000	667,062,000
- Intereses pagados	68,744,000	16,148,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(221,325,000)	(317,372,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	5,893,863,000	9,141,900,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4,383,279,000	(3,193,236,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(8,541,000)	(96,940,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,374,738,000	(3,290,176,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5,413,597,000	986,964,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,038,859,000	4,277,140,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	21,636,177,000	0	0	(924,531,000)	0	0	66,386,000	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	21,636,177,000	0	0	(924,531,000)	0	0	66,386,000	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	236,929,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(13,785,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	236,929,000	0	0	(13,785,000)	0	0
Aumento de capital social	7,507,697,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	688,925,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	7,507,697,000	0	0	(451,996,000)	0	0	(13,785,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	29,143,874,000	0	0	(1,376,527,000)	0	0	52,601,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda	0	0	0	0	0	0	0	0	0

extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	66,386,000	20,778,032,000	0	20,778,032,000	
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	66,386,000	20,778,032,000	0	20,778,032,000	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	236,929,000	0	236,929,000	
Otro resultado integral	0	0	0	0	(13,785,000)	(13,785,000)	0	(13,785,000)	
Resultado integral total	0	0	0	0	(13,785,000)	223,144,000	0	223,144,000	
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	7,507,697,000	0	7,507,697,000	
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	688,925,000	0	688,925,000	
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(13,785,000)	7,041,916,000	0	7,041,916,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	52,601,000	27,819,948,000	0	27,819,948,000	

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	14,949,511,000	0	0	1,486,859,000	0	0	12,000,000	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	14,949,511,000	0	0	1,486,859,000	0	0	12,000,000	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(669,613,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	38,759,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(669,613,000)	0	0	38,759,000	0	0
Aumento de capital social	3,611,306,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	667,062,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,611,306,000	0	0	(1,336,675,000)	0	0	38,759,000	0	0
Capital contable al final del periodo	18,560,817,000	0	0	150,184,000	0	0	50,759,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda	0	0	0	0	0	0	0	0	0

extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 3 de 3	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	12,000,000	16,448,370,000	0	16,448,370,000	
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	12,000,000	16,448,370,000	0	16,448,370,000	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(669,613,000)	0	(669,613,000)	
Otro resultado integral	0	0	0	0	38,759,000	38,759,000	0	38,759,000	
Resultado integral total	0	0	0	0	38,759,000	(630,854,000)	0	(630,854,000)	
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	3,611,306,000	0	3,611,306,000	
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	667,062,000	0	667,062,000	
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	38,759,000	2,313,390,000	0	2,313,390,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	50,759,000	18,761,760,000	0	18,761,760,000	

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	29,143,874,000	21,636,177,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	4
Numero de empleados	47	46
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	2,493,497,510	1,811,425,646
Numero de acciones recompradas	⁽¹⁾ 6,423,114	6,423,114
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	2,855,000	1,547,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2023-04-01 - 2024-03-31	Año Anterior 2022-04-01 - 2023-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,384,649,000	1,498,483,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,928,490,000	1,115,994,000
Utilidad (pérdida) neta	(5,923,000)	702,741,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(5,923,000)	702,741,000
Depreciación y amortización operativa	11,111,000	8,125,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	20,000	5,000
Saldos en bancos	3,026,420,000	393,482,000
Total efectivo	3,026,440,000	393,487,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,387,157,000	645,372,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,387,157,000	645,372,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	5,413,597,000	1,038,859,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	101,000	101,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	11,024,000	48,663,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	58,511,000	31,473,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	1,037,247,000	5,552,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,095,859,000	37,126,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	289,229,000	289,908,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	289,229,000	289,908,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,452,000	3,926,000
Total vehículos	3,452,000	3,926,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	3,704,000	3,933,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	7,156,000	7,859,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	26,724,252,000	27,008,574,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	379,134,000	256,645,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	27,103,386,000	27,265,219,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	8,089,000	8,681,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	8,089,000	8,681,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	8,089,000	8,681,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	74,925,000	75,602,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	674,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	44,487,000	23,395,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	44,487,000	23,395,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	11,921,000	21,952,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	44,487,000	23,395,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	877,000	1,145,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	2,725,000	12,685,000
Retenciones por pagar circulantes	1,833,000	22,701,000
Otras cuentas por pagar circulantes	^[2] 168,428,000	^[3] 98,521,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	290,550,000	222,038,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	424,138,000	297,683,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	424,138,000	297,683,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	16,531,000	19,838,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	16,531,000	19,838,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	16,531,000	19,838,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	^[4] 131,412,000	^[5] 129,642,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	147,943,000	149,480,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	3,669,160,000	3,716,570,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,653,399,000	3,704,122,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	7,322,559,000	7,420,692,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	5,489,000	5,560,000
Total de otras provisiones	5,489,000	5,560,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	52,601,000	66,386,000
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	52,601,000	66,386,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	36,108,233,000	28,991,675,000
Pasivos	8,288,285,000	8,213,643,000
Activos (pasivos) netos	27,819,948,000	20,778,032,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	8,670,539,000	1,444,854,000
Pasivos circulantes	738,643,000	563,656,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,931,896,000	881,198,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	570,905,000	340,864,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	4,060,000	4,358,000
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	30,042,000	27,366,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	605,007,000	372,588,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	31,522,000	28,725,000
Gastos por administración	6,954,000	2,668,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	3,959,000	4,292,000
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	2,668,000	1,380,000
Predial	8,476,000	4,960,000
Otros Gastos de operación	0	0
Total de gastos de venta	53,579,000	42,025,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	1,450,000	1,556,000
Honorarios profesionales	8,953,000	7,310,000
Sueldos	31,056,000	25,938,000
Depreciación y amortización	1,305,000	1,172,000
Otros gastos administrativos	4,674,000	4,310,000
Total de gastos administrativos	47,438,000	40,286,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	60,229,000	134,144,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	93,909,000	141,981,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-03-31
Total de ingresos financieros	154,138,000	276,125,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	123,995,000	71,276,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	295,404,000	1,163,385,000
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	419,399,000	1,234,661,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	1,612,000	1,158,000
Impuesto diferido	188,000	196,000
Total de Impuestos a la utilidad	1,800,000	1,354,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 “Información Financiera Intermedia” emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). Ver notas y otra información relevante en anexo 813000.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Riesgo cambiario

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la colocación de CBFIs, realizada el 15 de Marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo cuatro transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”), US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“MONEX”).

Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512; sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de marzo de 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$(13,547)	\$-	\$(13,547)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	(12,262)	-	(12,262)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(12,315)	-	(12,315)
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(13,201)	-	(13,201)
	<u>\$290,000,000</u>						<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(51,325)</u>

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso contaba con:

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.2270%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobretasa aplicable de 2.05%, la tasa fija es de 5.277%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.85% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.0350%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobretasa aplicable de 1.85%, la tasa fija es de 4.885%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$20 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035 %	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 51,214	\$ 14,696	\$ 18,347	\$ 69,561
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227 %	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	6,285	19,193	34,365
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 37,540</u>	<u>\$ 103,926</u>

Al 31 de marzo de 2024, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características de los derivados y de las disposiciones del crédito cubiertas están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte de cada instrumento, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos terminados el 31 de marzo de 2024, y 2023, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

Fibra Mty valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia y de conformidad con su política contable establecida en base a IFRS 9 Instrumentos Financieros.

Con el objetivo de reducir la exposición a factores de riesgo y apegarse a la política de cobertura establecida en el Fideicomiso, Fibra Mty en conjunto con el Comité de Endeudamiento, consulta, analiza y evalúa los riesgos potenciales por fluctuaciones en tasas de interés, así como los movimientos en moneda extranjera.

Fibra Mty contrata o asume deuda a tasa variable, en caso de que las tasas de interés aumentaran, su servicio de deuda a tasa variable incrementaría, provocando un decremento en el efectivo disponible para el pago de distribuciones a nuestros tenedores. Para evitar la variabilidad en sus flujos de efectivo por movimientos adversos en las tasas de interés, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados en la forma de swaps que permiten fijar la tasa de interés de acuerdo con su política de cobertura.

Por otra parte, Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, en línea con su modelo de negocios, existe una alta probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo adquisiciones y/o pago de créditos en dólares. En caso de que el peso se devaluara frente al dólar, el capital recaudado del mercado pudiera ser insuficiente para los propósitos para los que se solicitaron. Para reducir la variabilidad en la aplicación de dichos recursos por movimientos adversos en el tipo de cambio, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados que le permiten reducir la volatilidad en el tipo de cambio de acuerdo con su política de cobertura.

Conforme a las recomendaciones de nuestro Comité Técnico y Comité de Endeudamiento, la política de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados es utilizarlos única y exclusivamente con fines de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones en tasas de interés y moneda extranjera a fin de reducir la volatilidad en los resultados en el transcurso del tiempo. Por tal motivo, los lineamientos de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados no permiten contratar dichos instrumentos con fines especulativos.

En seguimiento a la política con la que cuenta Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados, por cada crédito permanente en moneda extranjera se ha autorizado el uso de instrumentos tipo swap como único instrumento de cobertura de tasa de interés. En caso de que se contemple la contratación de algún instrumento financiero derivado distinto a éste, para fijar la tasa, se deberá buscar la autorización del Comité Técnico en apoyo con el Comité de Endeudamiento.

La política de Fibra Mty es mantener a tasa fija al menos el 80% de la deuda dispuesta de largo plazo considerando una razón de cobertura de 1:1 del nocional del crédito contra el nocional del derivado contratado.

El saldo que asciende a US\$ 20 millones proveniente del crédito bilateral Scotiabank no fue cubierto debido a que deberá ser pagado en un plazo menor a un año (hasta 9 meses a partir de la fecha de disposición). En línea con su política, el Fideicomiso prevé seguir con esta estrategia en las disposiciones subsecuentes de dicha línea de crédito la cual aún tiene disponible US\$ 43 millones.

Por tal motivo, Fibra Mty ha cubierto la totalidad de la deuda a largo plazo dispuesta a tasa variable, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado por incremento en tasas de interés y evitar variaciones abruptas en el gasto financiero futuro mediante la contratación de derivados de tipo swap con los montos especificados de la deuda en dólares.

Todas las operaciones financieras derivadas son concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar dichas operaciones concertadas se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas e ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la “International Swaps & Derivatives Association” (ISDA). Con cada una de estas instituciones financieras se definen previamente políticas de márgenes y colaterales aceptables y líneas de crédito en caso de ser necesarias.

El uso de dichos instrumentos cumple con los requisitos de documentación formal de las relaciones de cobertura al inicio de las mismas, de conformidad con los requerimientos establecidos en las IFRS.

Los swaps de tasa de interés vigentes al 31 de marzo de 2024 cuentan con las siguientes características y tiene el mismo perfil de fijación de tasa y de liquidaciones que el crédito contratado:

Fecha Transacción: 17/03/2022

Fecha Modificación: 24/03/2023

Fecha Inicio: 18/04/2022

Fecha Terminación: 15/04/2026

Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157

Contribuyente variable: BBVA

Nocional (\$): USD \$50,000,000.00 y USD\$100,000,000.00 según se detalla más adelante

Tasa pactada: 2.005% USD Term SOFR 1M y 3.035% USD Term SOFR 1M según se detalla más adelante

Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	18-abr-22	16-may-22	50,000,000	2.005%	0.47276%
2	16-may-22	15-jun-22	50,000,000	2.005%	0.78165%
3	15-jun-22	15-jul-22	50,000,000	2.005%	1.27865%
4	15-jul-22	15-ago-22	50,000,000	2.005%	1.95858%
5	15-ago-22	15-sep-22	50,000,000	2.005%	2.30741%
6	15-sep-22	17-oct-22	50,000,000	2.005%	2.84538%
7	17-oct-22	15-nov-22	50,000,000	2.005%	3.37566%
8	15-nov-22	15-dic-22	50,000,000	2.005%	3.79425%
9	15-dic-22	17-ene-23	50,000,000	2.005%	4.33561%
10	17-ene-23	15-feb-23	50,000,000	2.005%	4.47804%
11	15-feb-23	15-mar-23	50,000,000	2.005%	4.56247%
12	15-mar-23	17-abr-23	50,000,000	2.005%	4.82709%
13	17-abr-23	15-may-23	150,000,000	3.035%	4.88952%
14	15-may-23	15-jun-23	150,000,000	3.035%	5.05929%
15	15-jun-23	17-jul-23	150,000,000	3.035%	5.14699%
16	17-jul-23	15-ago-23	150,000,000	3.035%	5.22164%
17	15-ago-23	15-sep-23	150,000,000	3.035%	5.31048%
18	15-sep-23	16-oct-23	150,000,000	3.035%	5.33220%
19	16-oct-23	15-nov-23	150,000,000	3.035%	5.33450%
20	15-nov-23	15-dic-23	150,000,000	3.035%	5.32291%
21	15-dic-23	16-ene-24	150,000,000	3.035%	5.36181%
22	16-ene-24	15-feb-24	150,000,000	3.035%	5.33316%
23	15-feb-24	15-mar-24	150,000,000	3.035%	5.31764%
24	15-mar-24	15-abr-24	150,000,000	3.035%	5.32533%
25	15-abr-24	15-may-24	150,000,000	3.035%	5.32098%
26	15-may-24	17-jun-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
27	17-jun-24	15-jul-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
28	15-jul-24	15-ago-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
29	15-ago-24	17-sep-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
30	17-sep-24	15-oct-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
31	15-oct-24	15-nov-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
32	15-nov-24	16-dic-24	150,000,000	3.035%	Por determinarse
33	16-dic-24	15-ene-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
34	15-ene-25	18-feb-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
35	18-feb-25	18-mar-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
36	18-mar-25	15-abr-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse

37	15-abr-25	15-may-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
38	15-may-25	16-jun-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
39	16-jun-25	15-jul-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
40	15-jul-25	15-ago-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
41	15-ago-25	15-sep-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
42	15-sep-25	15-oct-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
43	15-oct-25	18-nov-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
44	18-nov-25	15-dic-25	150,000,000	3.035%	Por determinarse
45	15-dic-25	15-ene-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
46	15-ene-26	17-feb-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
47	17-feb-26	17-mar-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse
48	17-mar-26	15-abr-26	150,000,000	3.035%	Por determinarse

Fecha Transacción: 24/03/2023
Fecha Inicio: 27/03/2023
Fecha Terminación: 15/03/2028
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: Scotiabank
Nocional (\$): USD \$70,000,000.00
Tasa pactada: 3.227% USD Term SOFR 1M
Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	27-mar-23	17-abr-23	70,000,000.00	3.227%	4.79236%
2	17-abr-23	15-may-23	70,000,000.00	3.227%	4.88952%
3	15-may-23	15-jun-23	70,000,000.00	3.227%	5.05929%
4	15-jun-23	17-jul-23	70,000,000.00	3.227%	5.14699%
5	17-jul-23	15-ago-23	70,000,000.00	3.227%	5.22164%
6	15-ago-23	15-sep-23	70,000,000.00	3.227%	5.31048%
7	15-sep-23	16-oct-23	70,000,000.00	3.227%	5.33220%
8	16-oct-23	15-nov-23	70,000,000.00	3.227%	5.33450%
9	15-nov-23	15-dic-23	70,000,000.00	3.227%	5.32291%
10	15-dic-23	16-ene-24	70,000,000.00	3.227%	5.36181%
11	16-ene-24	15-feb-24	70,000,000.00	3.227%	5.33316%
12	15-feb-24	15-mar-24	70,000,000.00	3.227%	5.31764%
13	15-mar-24	15-abr-24	70,000,000.00	3.227%	5.32533%
14	15-abr-24	15-may-24	70,000,000.00	3.227%	5.32098%
15	15-may-24	17-jun-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
16	17-jun-24	15-jul-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
17	15-jul-24	15-ago-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
18	15-ago-24	17-sep-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
19	17-sep-24	15-oct-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
20	15-oct-24	15-nov-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
21	15-nov-24	16-dic-24	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
22	16-dic-24	15-ene-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
23	15-ene-25	18-feb-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
24	18-feb-25	18-mar-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
25	18-mar-25	15-abr-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
26	15-abr-25	15-may-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
27	15-may-25	16-jun-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
28	16-jun-25	15-jul-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse

29	15-jul-25	15-ago-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
30	15-ago-25	15-sep-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
31	15-sep-25	15-oct-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
32	15-oct-25	18-nov-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
33	18-nov-25	15-dic-25	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
34	15-dic-25	15-ene-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
35	15-ene-26	17-feb-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
36	17-feb-26	17-mar-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
37	17-mar-26	15-abr-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
38	15-abr-26	15-may-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
39	15-may-26	15-jun-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
40	15-jun-26	15-jul-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
41	15-jul-26	17-ago-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
42	17-ago-26	15-sep-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
43	15-sep-26	15-oct-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
44	15-oct-26	17-nov-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
45	17-nov-26	15-dic-26	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
46	15-dic-26	15-ene-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
47	15-ene-27	16-feb-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
48	16-feb-27	16-mar-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
49	16-mar-27	15-abr-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
50	15-abr-27	17-may-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
51	17-may-27	15-jun-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
52	15-jun-27	15-jul-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
53	15-jul-27	16-ago-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
54	16-ago-27	15-sep-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
55	15-sep-27	15-oct-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
56	15-oct-27	16-nov-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
57	16-nov-27	15-dic-27	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
58	15-dic-27	18-ene-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
59	18-ene-28	15-feb-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse
60	15-feb-28	15-mar-28	70,000,000.00	3.227%	Por determinarse

Metodologías de Valuación

El valor razonable se determina con base en los precios de mercado reconocidos y cuando no se cotizan en un mercado se determinan utilizando fuentes confiables de información. De forma trimestral y de acuerdo con la regulación, se realizan las pruebas de efectividad necesarias. Dicho procedimiento lo realiza un tercero independiente no relacionado con el vendedor o la contraparte y cumple todos los requerimientos incluidos en la regulación.

Fibra Mty evaluará los criterios indispensables de forma trimestral para comprobar que la cobertura sigue siendo altamente efectiva. Como requisito para continuar con las operaciones de derivados se evaluará que la relación económica se sigue manteniendo de acuerdo con la política de administración de riesgos y se deberá mantener una calificación crediticia sólida tal que el riesgo de crédito no sea un componente dominante sobre el valor razonable del derivado.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados asociados a la cobertura se reconocen temporalmente en capital contable, en la utilidad integral, y se reclasifican a resultados cuando la posición que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados. Fibra Mty suspenderá la contabilidad de coberturas cuando el derivado haya vencido, sea cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcance

una alta efectividad para compensar los flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decida cancelar la designación de cobertura.

Fibra Mty definió que las pruebas prospectivas utilizarán la metodología de Derivado Hipotético cuyos términos críticos son iguales a los términos de la deuda emitida. Se utilizará la metodología de flujos descontados para calcular el valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Para los swaps de tasa de interés se utilizará información de mercado como la tasa SOFR al día de la valuación. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de aumentos de tasa de interés de 100 bps y 200 bps y disminuciones de tasas de interés de 25 bps y 50 bps para demostrar que aún con dichos cambios en el subyacente, la efectividad siga estando dentro los parámetros de 80% - 125%. Para los forwards de tipo de cambio se utilizará información de mercado como los tipo de cambio forward USD/MXN. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de apreciación y depreciación del peso contra el dólar de -30% a +10%.

Fuentes internas y externas de liquidez - Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía

Los instrumento financieros derivados de cobertura vigente tiene una línea de crédito con margen en 0% y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

A la fecha del presente reporte Fibra Mty no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de instrumentos financieros derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. La totalidad de los derivados de cobertura tienen como finalidad la certidumbre de flujos, por lo que Fibra Mty considera que no existe situación o eventualidad que afectase el propósito con el que fue concebido.

Para mayor referencia en materia de riesgos relacionados con la liquidez de fuente primaria de pago, así como aquellos relacionados con el de los valores de las propiedades de inversión otorgadas en garantía, remitirse a la sección 105000 - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad.

				Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable (miles de pesos)		(miles de pesos)				
						<u>Activo (Pasivo)</u>						
<u>Tipo de derivado, valor o contrato</u>	<u>Fines de cobertura u otros fines tales como negociación</u>	<u>Monto Nocial / Valor nominal</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>1T24</u>	<u>4T23</u>	<u>1T24</u>	<u>4T23</u>	<u>2024*</u>	<u>2025*</u>	<u>2026*</u>	<u>>2026*</u>	<u>Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía</u>
Swap (1)	Cobertura	2,501,700	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% hasta el 17 de abril del 2023 sobre un notional de US\$50 Millones y de 3.035% apartir de la misma fecha y hasta el 15 de abril de 2026 por un notional de US\$150 Millones y recibe SOFR	5.329%	5.355%	69,561	51,214	-	-	2,501,700	-	Línea de crédito con margen en 0%

Swap (2)	Cobertura	1,167,460	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.227% y recibe SOFR hasta el 15 de marzo del 2028	5.329%	5.355%	34,365	15,172	-	-	-	1,167,460	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (3)	Cobertura	1,209,155	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 17.4505 y recibe dólares	16.6780	-	-13,547	-	1,209,155	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (4)	Cobertura	1,209,155	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 17.4315 y recibe dólares	16.6780	-	-12,262	-	1,209,155	-	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (5)	Cobertura	1,209,155	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 17.6590 y recibe dólares	16.6780	-	-12,315	-	-	1,209,155	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
Forward (6)	Cobertura	1,209,155	Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 17.6722 y recibe dólares	16.6780	-	-13,201	-	-	1,209,155	-	-	Línea de crédito con margen en 0%
		8,505,780				52,601	66,386	2,418,310	2,418,310	2,501,700	1,167,460	

- (1) Cobertura contratada el 15 de marzo de 2022 y modificada el 24 de marzo de 2023
- (2) Cobertura contratada el 24 de marzo de 2023
- (3) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y vence el 20 de diciembre de 2024
- (4) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y vence el 20 de diciembre de 2024
- (5) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y vence el 20 de marzo de 2025
- (6) Cobertura contratada el 15 de marzo 2024 y vence el 20 de marzo de 2025
- * Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del primer trimestre del 2024, 16.6780

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la 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. La Administradora no califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR, por lo cual genera los impuestos a la utilidad causados y diferidos en los estados financieros consolidados.

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

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

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

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto

cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados consolidados del período.

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés y forwards de tipo de cambio, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se

mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d. Provisiones y cuentas por pagar**– Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre, Fibra MTY reconoce cuentas por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.
- e. Depósitos de los arrendatarios** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen

inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento.

f. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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

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

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

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados; y todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso, en los que opera como arrendador, mantienen su clasificación como operativos.

El Fideicomiso como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

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

- i. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

 - j. **Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.
-

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

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

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés y forwards de tipo de cambio, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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

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

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

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados; y todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso, en los que opera como arrendador, mantienen su clasificación como operativos.

El Fideicomiso como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

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

- i. Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros consolidados, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso y sus subsidiarias se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

- j. **Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.
-

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023 incluyen:

- 1) Estados consolidados condensados de posición financiera;
- 2) Estados consolidados condensados de utilidad integral;
- 3) Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes;
- 4) Estados consolidados condensados de flujos de efectivo;

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

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

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

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

2024

- El 22 de febrero de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total aproximada de 93,525 m² construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m², que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El 100% de los contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio industrial se encuentran pactados en dólares, con un plazo remanente de 9 años a partir de la fecha estimada de adquisición, y son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El Ingreso Operativo Neto (ION) para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente US\$9.7 millones.

El precio estimado de compra es de US\$83.3 millones, equivalente a \$1,389,786 (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se espera que dicha transacción sea concluida y liquidada durante el segundo trimestre del presente año, por lo que, al 31 de marzo de 2024, aun no representa impactos en los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

- El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado, el 12 de septiembre de 2022, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000.

El Fideicomiso colocó 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$6,791,667 y \$1,018,750, respectivamente. Los recursos de la colocación de \$7,507,697 (neta de costos de emisión de \$302,720, ejercidos durante 2024) se presentan en los estados consolidados condensados de

cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. El total de costos de emisión fue de \$307,489, de los cuales \$4,769 fueron realizados en la etapa preparatoria de la colocación, en años anteriores. Como resultado de lo anterior, al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

Posterior a la emisión de CBFIs, Fibra MTY cuenta con un periodo de estabilización del precio del CBFI de hasta 30 días naturales, durante los cuales, los intermediarios colocadores podrán ejercer la opción de sobreasignación de hasta 88,586,956 CBFIs. Derivado de lo anterior, al 31 de marzo de 2024, los recursos atribuibles a la sobreasignación por \$1,018,750 se encuentran pendientes de cobro y se presentan en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, en el rubro de cuentas por cobrar por emisión de patrimonio. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobre asignación y otros costos relacionados por un monto total de \$83,543 se encuentran pendientes de pago y se presentan en el rubro de cuentas por pagar por emisión de patrimonio. Ambas cantidades, recursos y costos, pudieran variar en función a los resultados finales de la sobreasignación.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- c. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 186,105 m² construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m². El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 8.2 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ION para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente \$251,155 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones (considerando el tipo de cambio del 31 de marzo de 2024).

El precio estimado de compra está pactado en aproximadamente \$3,445,257, compuestos por \$1,342,662 y USD\$126.1 millones (considerando el tipo de cambio al 31 de marzo de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se estima que seis naves se liquidarán en mayo de 2024 por montos equivalentes a US\$52.7 millones y \$1,342,662. Las dos naves restantes, en proceso de construcción a la fecha de publicación de este evento relevante, se liquidarán una vez que se hayan realizado las entregas sustanciales e inicie el pago de renta, lo anterior se estima que sea durante el segundo trimestre de 2025 por un monto de US\$73.4 millones. Por lo anterior, al 31 de marzo de 2024, esta transacción no representa impactos en los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Bases de preparación y presentación

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

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra MTY tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

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

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

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 24 de abril de 2024 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.

Moneda de registro, funcional y de informe – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

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

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

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha – Con base en el análisis de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una mayor disminución en los resultados acumulados al 31 de marzo de 2024 con respecto al 31 de diciembre de 2023, dicha disminución se debe a una menor valuación de las propiedades de inversión, principalmente originada por la apreciación del peso con respecto al dólar y no por la capacidad de generación de flujos de efectivo positivos por la operación de las propiedades del portafolio de Fibra MTY. La valuación a valor razonable de las propiedades de inversión refleja los beneficios económicos futuros que se realizarían en efectivo a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal. Es importante considerar que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo con las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. Por lo tanto, el hecho de que al 31 de marzo de 2024 se

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1 Año: 2024

reflejen resultados acumulados negativos, no tiene ningún impacto en la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus obligaciones en los próximos 12 meses ni tampoco para decretar y pagar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 3,026,440	\$ 393,487
Equivalentes de efectivo	2,387,157	645,372
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,413,597	\$ 1,038,859
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones financieras	\$ 1,800,000	\$ -

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo se integran por inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro.

Inversiones financieras

Al 31 de marzo de 2024, se tenían inversiones financieras por \$800,000 a un plazo de 359 días y \$1,000,000 a un plazo de 181 días. Al 31 de diciembre de 2023, no se tenía saldo en inversiones financieras.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y Certificados de la Tesorería de la Federación ("CETES") del Gobierno Federal.

Cuentas por cobrar, neto

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Clientes	\$ 60,573	\$ 32,814
Clientes parte relacionada	16	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	13,965	4,345
Otras cuentas por cobrar	2,076	1,075
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	2,456	132
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(2,078)	(1,341)
Total	\$ 77,008	\$ 37,025

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo, de inversiones financieras y de los intereses ganados de instrumentos financieros. Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de cartera vencida ascendían a \$25,809 y \$7,875 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$2,078 y \$1,341, respectivamente; el Fideicomiso reconoció un gasto de deterioro de cuentas por cobrar dentro de los estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral no auditados por \$737 y \$2,431, correspondiente a los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$109 (\$0 por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024), por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 34,780	\$ 24,939
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	23,731	6,534
Total	\$ 58,511	\$ 31,473

Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 11,024	\$ 48,663
Otros	101	101
Total	\$ 11,125	\$ 48,764

Otros activos

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
<u>Circulantes</u>		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 37,487	\$ 7,981
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	9,072	8,672
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	14,271	13,645
Total	\$ 60,830	\$ 30,298

No circulantes

Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 36,273	\$ 36,325
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	22,491	18,154
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	55,199	55,199
Depósitos en garantía	1,702	1,703
Mobiliario y equipo de oficina	7,156	7,859
Activos intangibles	8,089	8,681
Otros	337	349
Total	\$ 131,247	\$ 128,270

(1) Al 31 de marzo de 2024, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Al 31 de diciembre de 2023, se integran por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado.

(4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable ⁽¹⁾	Saldo al 31 de marzo de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 29	\$ 17,988	\$ 3,330	\$ 570,729
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	2,565	306,149
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(315)	75,400
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	-	40,929	(205)	340,808
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	(7,518)	623,601
Providencia	25-may-16	1,066,067	-	9,919	-	5,392	1,081,378
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	3,567	366,533
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	-	-	286	108,408
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	-	-	2,374	38,924	1,107,068
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	(989)	247,284
Filios	18-dic-18	2,153,503	(41)	-	-	(53,889)	2,099,573
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	658,657	(10)	-	-	(13,416)	645,231
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	(1,182)	416,020
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	(8,889)	409,084
Zeus ⁽¹⁾	29-mar y 20-	11,482,096	(1,131)	4,706	32,196		11,500,225

sep-23		(17,642)							
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ (1,182)	\$ 17,682	\$ 93,487	\$ (49,981)	\$ 19,897,491		
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,372,884	\$ -	\$ 795	\$ -	\$ (48,001)	\$ 1,325,678		
Neoris	11-dic-14	729,230	-	584	-	(6,404)	723,410		
Atento	11-dic-14	68,956	-	7,705	-	(9,663)	66,998		
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	(5,509)	81,392		
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	-	-	(15,565)	424,674		
Fortaleza	31-ago-16	412,050	-	-	-	(21,983)	390,067		
Redwood	06-dic-16	570,011	-	2,264	-	(20,579)	551,696		
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(5,078)	53,047		
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	-	-	21,200	241,194		
Patria	03-oct-18	332,532	-	-	-	(5,208)	327,324		
Filios	18-dic-18	943,579	(19)	-	-	(23,600)	919,960		
La Perla ⁽²⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	155	-	(106,831)	1,742,500		
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 11,402	\$ 11,503	\$ -	\$ (247,221)	\$ 6,847,940		
Monza	27-ago-15	\$ 234,107	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,902	\$ 237,009		
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	1,623	102,886		
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(2,048)	18,060		
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,477	\$ 357,955		
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 10,220	\$ 29,185	\$ 93,487	\$ (294,725)	\$ 27,103,386		

(1)Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos.

(2)El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m² del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 100% y el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.

(3)Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la pérdida por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$295,404 e incluye \$294,725 generada por propiedades de inversión y \$679 del inmueble Axtel, el cual, de acuerdo con IFRS 5, al clasificarse y presentarse como mantenido para la venta, se mide al menor entre su valor en libros y el valor razonable. Fibra MTY reconoció la disminución de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de Pérdida por valor razonable de propiedades de inversión.

Inversiones de capital en proceso

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227
Adiciones por inversiones de capital	29,185	57,556
Inversiones terminadas	(9,333)	(48,772)

Saldo final	\$	57,863	\$	38,011
-------------	----	--------	----	--------

Compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

Al 31 de marzo de 2024:

- Acuerdo realizado en febrero de 2023 para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones (incluye US\$0.5 millones de terreno, adquirido el 21 de febrero de 2023). Dicha expansión agregará una ABR de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de arrendamiento triple neto, denominado en dólares, con vigencia hasta marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del 1 de abril de 2023, fecha de inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino, de conformidad con condiciones contractuales que establecen el cobro de renta con anterioridad a la conclusión de la expansión. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,374, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775, considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Se estima que la expansión concluya durante el segundo trimestre de 2024.
- El 1 de abril y el 30 de septiembre de 2023, se firmó un convenio y su modificatorio, respectivamente, para realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m2. El ION adicional aproximado es de US\$ 1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó en US\$1.1 millones, equivalentes a \$17,988 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones.

La expansión del inmueble Danfoss incluye la construcción de un estacionamiento por un monto de hasta US\$1.6 millones, sobre un terreno arrendado a un tercero, que será subarrendado por Fibra MTY al inquilino de esta propiedad. Esta transacción fue reconocida como activo por derecho de uso, neto en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso del estacionamiento incrementó en US\$0.6 millones, equivalentes a \$10,523, a la fecha de las transacciones y el terreno se depreció linealmente \$1,175. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso del estacionamiento tenía un valor de US\$0.7 millones, equivalentes a \$12,658 a la fecha de las transacciones.

- Durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m2. El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$2.4 millones, equivalentes a \$40,929 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, corresponden a la expansión en proceso, y se concluyeron las inversiones de capital por US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso.
- En la propiedad Aguascalientes-FINSA 03, el 17 de agosto de 2023 se concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente

11,719m2. El valor total de la inversión incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre, se estima que ascienda a una cantidad de US\$10.1 millones (equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno). Se estima que el proceso de construcción concluya en aproximadamente 11 meses contados a partir de la fecha de adquisición y que genere un ION adicional de US\$1.1 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta por parte del inquilino. El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, la construcción en proceso incrementó US\$1.9 millones, equivalentes a \$32,196 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tenía un valor de \$3.0 millones equivalentes a \$50,994 a la fecha de las transacciones.

- Al 31 de diciembre de 2023, se tenían diversos convenios modificatorios para realizar inversiones de capital, en ciertos inmuebles de Fibra MTY, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrían ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 5 años por un monto agregado de US\$2.4 millones. Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, se realizaron desembolsos por estos compromisos por US\$1.0 millones equivalentes a \$17,164 considerando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada desembolso, y se firmaron nuevos contratos por US\$1.5 millones. Al 31 de marzo de 2024 el monto remanente es de US\$2.9 millones equivalentes a \$48,925.

Al 31 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones de capital y construcciones en proceso que mantiene Fibra MTY no se consideran activos calificables para la capitalización de costos por préstamos, debido a que son construcciones o mejoras a las propiedades que no requieren un periodo sustancial para ser completadas. De acuerdo con la política contable del Fideicomiso, se considera un año como periodo sustancial a partir de la fecha en la que inicia la construcción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para el periodo de operación terminado el 31 de marzo de 2024, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados.

La estimación del valor razonable de las propiedades consideró que el uso actual representa su mayor y mejor uso. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió dentro del enfoque de ingresos apegarse a la metodología de flujos descontados como el método más apropiado para determinar su valor razonable, dicha metodología determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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

De acuerdo con este enfoque:

- i. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2024 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; manteniéndose en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2023, para los diferentes usos.
- ii. Las tasas de descuento al 31 de marzo de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; las propiedades de oficinas y comerciales se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial cambia su rango superior de 10.25% a 11.25% por la integración de nuevos submercados incluidos en el portafolio Zeus.

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, los efectos en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY se integraron como sigue:

2024

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$294,725), fue ocasionado principalmente por:

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1 Año: 2024

- Una disminución de \$(286,892) por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$16.6780 el 31 de marzo de 2024.
- Una disminución de \$(212,552), por la operación estándar de propiedades debido a cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos.
- Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$204,719 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.

2023

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por (\$1,163,385), fue ocasionado por el efecto combinado de:

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

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

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

Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Corto plazo:		
Préstamo bancario bilateral Scotiabank US\$20 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽¹⁾	\$ 333,560	\$ 253,403
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 333,560	\$ 253,403
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 3,653,399	\$ 3,704,122

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1	Año: 2024

Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.25% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽³⁾

1,167,460 1,182,545

Préstamo bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.15% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028.

2,501,700 2,534,025

⁽³⁾Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Por el periodo de tres meses

Costos de obtención de deuda	(72,688)	(76,756)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$7,249,871	\$7,343,936

terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$ 5 millones adicionales para llegar a un total dispuesto de US\$20 millones. Los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.

⁽⁴⁾Incluye US\$100 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones a cupón fijo de 3.73% (reapertura) y prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2024 asciende a US\$3.4 millones y es equivalente a \$67,629, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽⁵⁾Contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$220 millones. El saldo dispuesto al 31 de marzo de 2024 es de US\$70 millones.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$90,578 y \$44,280, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado. Las tasas de interés promedio ponderadas para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de 4.7% para ambos periodos.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra MTY se encuentra libre de garantías, por lo que no se tiene una obligación de mantener un saldo de efectivo restringido.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Largo Plazo		
Préstamo bursátil CEBUREs	\$ 22,600	\$ 23,969
Préstamo bancario Sindicado 2023	36,491	38,482
Préstamo bancario Bilateral 2023	13,597	14,305
Total	\$ 72,688	\$ 76,756

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 diciembre de 2023, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$5,158,977
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	84,290	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	-	(5,837,236)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(4,391)	(17,160)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	-	(87,302)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	-	(2,168)
Amortización de costos de deuda	4,068	73,715
Pérdida cambiaria	(97,875)	(1,059,528)
Saldo final	\$ 7,583,431	\$ 7,597,339

«Los costos para obtención de deuda pagados durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 ascendieron a \$2,148 compuestos por \$2,168 pendientes de pago en 2023 con un efecto en fluctuación cambiaria de \$20.

Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio de posición financiera no auditado, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

Los objetivos de la administración de capital son mantener fondos de operación y mezclas adecuadas de fuentes de financiamiento, suficientes y disponibles, que permitan alcanzar los siguientes fines:

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;
- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 21.5% y 26.6%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,413,597	\$1,038,859
Medidos a costo amortizado:		
Inversiones financieras	1,800,000	-
Cuentas por cobrar, neto	77,008	37,025
Cuenta por cobrar por emisión de patrimonio	1,018,750	-
Otros activos financieros	1,702	1,703
Medidos a valor razonable a través de resultados:		

Instrumentos financieros derivados	103,926	66,386
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	74,925	76,276
Cuenta por pagar por emisión de patrimonio	83,543	-
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	68,448
Préstamos bancarios y bursátil	7,583,431	7,597,339
Intereses por pagar	90,578	44,280
Depósitos de los arrendatarios	234,428	233,133
Pasivos por arrendamiento	79,981	80,886
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	51,325	-

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$3,653,399	\$3,305,879	\$3,704,122	\$3,414,097
Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾	2,501,700	2,495,365	2,534,025	2,528,902
Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾	1,167,460	1,164,723	1,182,545	1,180,255
Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones ⁽²⁾	333,560	333,503	253,403	253,336
	<u>\$7,656,119</u>	<u>\$7,299,470</u>	<u>\$7,674,095</u>	<u>\$7,376,590</u>

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.8% y 31.6%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

En función a lo anterior, al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY:

- 1.Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 21.5% al 31 de marzo de 2024, 28.5 p.p. por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- 2.Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representa el 20.0% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 1.8% respecto del total de sus activos.
- 3.Tiene disponible US\$ 150 millones del crédito sindicado (equivalentes a \$2,501,700 al 31 de marzo de 2024) y US\$ 43 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a \$717,154 al 31 de marzo de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- 4.Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,274,580 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- 5.Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.0 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.

6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene firmados acuerdos vinculantes para adquirir propiedades industriales, ver en esta misma subsección el apartado de “Eventos Relevantes” letras a. y c.; y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver en esta misma subsección el apartado de “Propiedades de inversión”.

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de marzo de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2024	\$ 333,560	\$ 320,755
2025	-	352,636
2026	-	391,980
2027	3,585,770 ⁽¹⁾	411,239
2028	3,669,160	106,761
	<u>\$ 7,588,490</u>	<u>\$ 1,583,371</u>

⁽¹⁾Excluye prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original del CEBURE y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2024 asciende a \$67,629.

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

Riesgo cambiario

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la colocación de CBFIs, realizada el 15 de Marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo cuatro transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”), US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“MONEX”).

Las fechas de liquidación iniciales están programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512; sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de marzo de 2024, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	\$-	\$-	\$(13,547)	\$-	\$(13,547)
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.4315	15-mar-24	20-dic-24	-	-	(12,262)	-	(12,262)

USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(12,315)	-	(12,315)
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	(13,201)	-	(13,201)
	\$290,000,000						\$-	\$-	\$(51,325)	\$-	\$(51,325)

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso contaba con:

- i.

Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii.

Un préstamo bancario sindicado 2023, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.2270%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 2.05%, la tasa fija es de 5.277%.
- iii.

Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.85% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 3.0350%. Al 31 de marzo de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.85%, la tasa fija es de 4.885%.
- iv.

Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$20 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035 %	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 51,214	\$ 14,696	\$ 18,347	\$ 69,561
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227 %	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	6,285	19,193	34,365
	\$ 220,000,000						\$ 66,386	\$ 20,981	\$ 37,540	\$ 103,926

Al 31 de marzo de 2024, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2024	1 de enero al 31 de marzo de 2023
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 5,015	\$ 4,759
Cuprum, S.A. de C.V.	4,264	4,578
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,563	2,506
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	1,184	1,161
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	667	630
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	542	445
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾		
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	755
	<u>\$ 14,235</u>	<u>\$ 14,834</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 39	\$ 54
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles ⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ 13,165	\$ 11,058
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	75	120
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	791
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V. /	-	200
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾		
	<u>\$ 13,240</u>	<u>\$ 12,169</u>

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar:		
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 16	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	2,456	132
	<u>\$ 2,472</u>	<u>\$ 132</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾⁽⁴⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 1,357	\$ 1,357
Cuprum, S.A. de C.V.	1,159	1,174
Penta Motríz, S.A. de C.V.	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	227	230
Bambú Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V.	132	806
/Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁵⁾		
	<u>\$ 3,643</u>	<u>\$ 4,335</u>

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

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

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

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

(5)Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.

Inversiones de capital con partes relacionadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó transacciones por \$1,312 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre dicha entidad, por concepto de Gerencia de Obra, en los inmuebles Danfoss y Santiago.

Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024

- a. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se reconocieron (\$548) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, que se presenta en el estado consolidado condensado intermedio de utilidad integral no auditado. Al 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2024, sobre la cual se realizaran las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico, el 16 de abril de 2024, una vez concluido el proceso de estabilización del precio del CBFI en la etapa de sobreasignación del proceso de colocación de capital efectuado en marzo de 2024.
- b. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- c. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,810,417, el 20 de marzo de 2024 se recibieron \$6,791,667 de la oferta base correspondiente a 590,579,711 CBFIs, quedando pendiente de cobro al cierre del proceso de estabilización del precio del CBFI 88,586,956 CBFIs equivalentes a \$1,018,750.
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

- a. El 21 de febrero de 2023, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2023, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 9,509,646. Al 31 de marzo de 2023, se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, que se presenta en el estado consolidado de utilidad integral. Al 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados 2023, sobre la cual se realizaran las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión, fue aprobada por el Comité Técnico al concluir el proceso de suscripción de la adquisición del portafolio industrial Zeus.
- b. El 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$3,615,879, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023 y se presentan netos de costos de suscripción en proceso de \$4,573 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$3,611,306. Al 1 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,551,431,555.

- c. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2022. Al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- d. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de marzo y 31 de diciembre de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660, y 1,811,425,646, respectivamente.

ii. *Distribuciones*

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFI para cada mes indicado de los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
feb 24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$688,925		\$0.379		
mar-23	\$132,063	1,553,679.660	\$0.085	21-feb-2023	31-mar-2023
feb 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
ene 23	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
dic-22	\$106,999	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
nov-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	24-feb-2023
oct-22	\$107,000	1,255,047.994	\$0.085	17-ene-2023	31-ene-2023
Distribuciones decretadas y pagadas en 2023	\$667,062		\$0.510		

Utilidad por CBFI

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

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2024	1 de enero al 31 de marzo de 2023
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$236,929	\$(669,613)
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	1,927,657.708	1,360,371.798
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados ⁽¹⁾	-	-

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	1	Año: 2024

Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	1,927,657.708	1,360,371.798
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi	\$0.12	\$(0.49)
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi	\$0.12	\$(0.49)

(1) Al 31 de marzo de 2024 y 2023, Fibra MTY no registró provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, debido a que la guía de resultados sobre la cual se realizan las estimaciones de cumplimiento para el registro de dicha provisión fue aprobada por el Comité Técnico en:

- 2023 una vez concluido el proceso de suscripción para la adquisición del portafolio industrial Zeus,
- 2024 una vez concluido el proceso de estabilización del precio en la etapa de sobreasignación de la colocación de CBFIs.

Información por segmentos

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

•**Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.

•**Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles), Garibaldi (cuatro inmuebles), y Zeus (cuarenta y seis inmuebles).

•**Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

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

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 19,897,801	\$ 6,847,630	\$ 357,955	\$ -	\$ 27,103,386
Total de activos	-	-	-	36,108,233	36,108,233
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	333,560	333,560
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	7,249,871	7,249,871

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

1 de enero al 31 de marzo de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$415,029	\$180,795	\$9,183	\$ -	\$605,007
Gastos de operaciones	19,484	33,130	965	-	53,579
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	47,986	47,986

Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	(548)	(548)
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(49,983)	(247,898)	2,478	-	(295,404)
Resultado financiero	-	-	-	30,143	30,143
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	238,729
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$395,545	\$147,665	\$8,218	\$ -	\$551,428

1 de enero al 31 de marzo de 2023	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$183,303	\$180,486	\$8,799	\$ -	\$372,588
Gastos de operaciones	8,988	32,074	963	-	42,025
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	40,238	40,238
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	48	48
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(767,721)	(397,401)	1,737	-	(1,163,385)
Resultado financiero	-	-	-	204,849	204,849
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	(668,259)
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$174,315	\$148,412	\$7,836	\$ -	\$330,563
Adquisiciones y Expansiones ⁽²⁾	\$11,345,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$11,345,930

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

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

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2024 y hasta el 24 de abril de 2024 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos.

- El 12 de abril de 2024 el Fideicomiso informó que Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citi") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización de la oferta pública de capital efectuada en marzo de 2024.

Citi ejerció la totalidad de la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs.

En consecuencia, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación, netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra MTY que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación será de 2,458,917,920.

Por lo anterior, de la cuenta por cobrar por emisión de patrimonio por \$1,018,750, presentada en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, Fibra MTY cobró el 16 de abril de 2024, \$621,085, el remanente de \$397,665 fue disminuido del rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión que se presenta en el estado consolidado condensado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobreasignación y otros costos relacionados por un monto total de \$83,543 fueron disminuidos a \$44,156 y serán liquidados durante el segundo trimestre de 2024.

- El 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$179,179 correspondiente al mes de marzo de 2024. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros

consolidados condensados intermedios no auditados, la distribución mensual es equivalente a \$0.072 por CBFI y será liquidada el 28 de junio de 2024.

- iii. El 16 de abril de 2024, Fibra MTY otorgó US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,004 al tipo de cambio vigente al 16 de abril 2024) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de8 naves industriales localizadas en Nuevo León. Este depósito en garantía se presentará en el rubro de otros activos en el estado consolidado de posición financiera y será recuperado en efectivo en las dos fechas de cierre de la transacción, que se estima serán en mayo 2024 y durante el segundo trimestre de 2025.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Bases de preparación y presentación

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

Bases de medición – Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo

comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY, debido a que el Fideicomiso clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

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

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

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 24 de abril de 2024 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.

Moneda de registro, funcional y de informe – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

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

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

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha – Con base en el análisis de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una mayor disminución en los resultados acumulados al 31 de marzo de 2024 con respecto al 31 de diciembre de 2023, dicha disminución se debe a una menor valuación de las propiedades de inversión, principalmente originada por la apreciación del peso con respecto al dólar y no por la capacidad de generación de flujos de efectivo positivos por la operación de las propiedades del portafolio de Fibra MTY. La valuación a valor razonable de las propiedades de inversión refleja los beneficios económicos futuros que se realizarían en efectivo a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal. Es importante considerar que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo con las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. Por lo tanto, el hecho de que al 31 de marzo de 2024 se reflejen resultados acumulados negativos, no tiene ningún impacto en la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus obligaciones en los próximos 12 meses ni tampoco para decretar y pagar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs.

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Efectos de valuación en propiedades de inversión y préstamos bancarios

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares norteamericanos (US\$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar norteamericano y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. En base a lo anterior, la volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se ven reflejados en los estados financieros intermedios de 2024.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efecto, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones en los periodos intermedios esté vigente a la fecha de cobro de las rentas. El Administrador actualiza los supuestos de tipo de cambio y otros de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializa la parte proporcional correspondiente al pago de intereses del ejercicio 2024, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 81.9% dólares y 18.1% pesos mexicanos.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty no realizó cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Durante el 1T24, Fibra Mty incrementó sus CBFIs en circulación en 682,071,864 CBFIs debido al pago del plan de incentivos basado en CBFIs por 2,905,197 certificados y a la Oferta Subsecuente de Capital realizada el 15 de marzo de 2024 por 679,166,667 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 88,586,956 de sobre asignación). Al 31 de marzo de 2024, los CBFIs en circulación fueron 2,493,497,510.

Como resultado de esta transacción, Fibra Mty ratifica su posición como la emisora dentro del universo de Acciones y FIBRAS con más emisiones de capital en el mercado mexicano durante la última década. Algunos aspectos destacables de oferta son:

- El precio por CBFI fue de Ps. 11.50, en línea con el valor neto de los activos (NAV por sus siglas en inglés) de Fibra Mty.
- Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.
- Cuando Fibra Mty comenzó con el proceso de la Oferta Subsecuente de Capital tenía el objetivo de recaudar un monto de hasta US\$ 400 millones, considerando el tipo de cambio en la fecha de la Oferta de 16.692 pesos por dólar, se logró levantar un aproximado de US\$ 467.9 millones, superior al monto objetivo.
- La emisión tuvo una participación de inversionistas internacionales de 56%, contando con una sobredemanda de 2.1 veces considerando el monto base y 1.9 veces considerando la sobreasignación.

Posterior a la oferta, se contó con un periodo de estabilización de 30 días naturales, durante los cuales, Citigroup, en representación de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación en su totalidad por 88,586,956 CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs. El periodo de estabilización concluyó el 12 de abril de 2024.

En virtud de lo anterior, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs sin considerar los CBFIs Adicionales, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los CBFIs Adicionales suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra Mty que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación, será de 2,458,917,920 (dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho millones novecientos diecisiete mil novecientos veinte) CBFIs.

En materia del programa de recompra, cuyo objetivo actualizado es darle acrecencia al flujo de efectivo de Fibra Mty en momentos de alta volatilidad, por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs a través de este medio.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	688,925
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.379
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2024 y hasta el 24 de abril de 2024 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos.

- i. El 12 de abril de 2024 el Fideicomiso informó que Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex (“Citi”) por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización de la oferta pública de capital efectuada en marzo de 2024.

Citi ejerció la totalidad de la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs habiendo recomprado en las operaciones de estabilización un total de 34,579,590 CBFIs.

En consecuencia, la oferta pública antes mencionada fue por un total de 590,579,711 CBFIs, sin considerar la opción de sobreasignación, y por un total de 644,587,077 CBFIs considerando los suscritos con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación, netos de los CBFIs recomprados. El total de CBFIs de Fibra MTY que se encontrarán en circulación una vez concluido el proceso de liquidación será de 2,458,917,920.

Por lo anterior, de la cuenta por cobrar por emisión de patrimonio por \$1,018,750, presentada en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, Fibra MTY cobró el 16 de abril de 2024, \$621,085, el remanente de \$397,665 fue disminuido del rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión que se presenta en el estado consolidado condensado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes. De igual forma, los costos de emisión atribuibles a la sobreasignación y otros costos relacionados por un monto total de \$83,543 fueron disminuidos a \$44,156 y serán liquidados durante el segundo trimestre de 2024.

- ii. El 16 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$179,179 correspondiente al mes de marzo de 2024. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la distribución mensual es equivalente a \$0.072 por CBFI y será liquidada el 28 de junio de 2024.

iii. El 16 de abril de 2024, Fibra MTY otorgó US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,004 al tipo de cambio vigente al 16 de abril 2024) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales localizadas en Nuevo León. Este depósito en garantía se presentará en el rubro de otros activos en el estado consolidado de posición financiera y será recuperado en efectivo en las dos fechas de cierre de la transacción, que se estima serán en mayo 2024 y durante el segundo trimestre de 2025.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No existen cambios en la composición de Fibra Mty.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra Mty han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2023, los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, el 24 de abril de 2024 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 16 de abril de 2024.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, Fibra Mty no realizó cambios en estimaciones.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2021-11-24	2024-11-24	SOFR 1M	8.68	Quirografario	333,560,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banorte	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	MXN o USD	NO	si	2021-06-30	2024-07-04	TIIE 28D o SOFR 1M	13.75	Quirografario	440,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2022-06-07	2025-06-07	SOFR 1M	5.33	Quirografario	1,000,680,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sindicado 2023 a plazo	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2023-03-21	2028-03-21	SOFR 1M	5.28	Quirografario	3,669,160,000	1,167,460,000	0	0	0	0	1,167,460,000	3,827,000	0.15	0
BBVA Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2023-06-12	2028-06-12	SOFR 1M	4.89	Quirografario	2,501,700,000	2,501,700,000	0	0	0	0	2,501,700,000	7,978,000	0.33	0
Scotiabank	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2023-06-21	2026-06-21	SOFR 1M	5.33	Quirografario	500,340,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank Bilateral	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2023-09-11	2025-03-11	SOFR 3M	6.74	Quirografario	1,050,714,000	333,560,000	250,170,000	83,390,000	0	0	0	9,129,000	0.04	0
Total Bancarios [Miembro]											9,496,154,000	4,002,720,000	250,170,000	83,390,000	0	0	3,669,160,000	20,934,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FMTY20D	Mexico	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2020-10-29	2027-10-26	Fija	4.13	Quirografario	3,698,194,000	3,653,399,000	0	0	0	0	3,653,399,000	69,644,000	0.48	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,698,194,000	3,653,399,000	0	0	0	0	3,653,399,000	69,644,000		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											13,194,348,000	7,656,119,000	250,170,000	83,390,000	0	0	7,322,559,000	90,578,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:	4,002,720,000
Total de deuda bursátil:	3,653,399,000

Total de intereses devengados no pagados

90,578,000

Activos:	36,108,233,000
----------	----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
--------------------------	---

Activos:	36,108,233,000
----------	----------------

Títulos de capital:	0
---------------------	---

Índice de cobertura de servicio de la deuda

[6] 11

Activos líquidos:	8,309,355,000
IVA por recuperar:	86,455,000
Utilidad operativa estimada:	435,730,000
Líneas de crédito revolventes:	5,493,434,000

Amortización estimadas intereses

367,730,000

Amortización programadas capital

333,560,000

Gastos de capital recurrentes estimados

130,969,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

421,345,000

Comentarios Anexo AA

El contrato de Crédito Sindicado Quirografario 2023 tiene una sobretasa variable entre 205 y 255 pbs dependiendo de la relación entre Pasivos y Activos, al 31 de marzo de 2024 la sobretasa corresponde a 205 pbs. El contrato de Crédito Bilateral BBVA Quirografario 2023 tiene una sobretasa variable entre 185 y 230 pbs dependiendo de la relación entre Pasivos y Activos, al 31 de marzo de 2024 la sobretasa corresponde a 185 pbs.

Notas al pie

[1] ↑
—
Neto de [12,596,081] CBFIs recolocados en el mercado

[2] ↑
—
Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Impuesto sobre la Renta de la Administradora, Instrumentos Financieros Derivados y Costos de Emisión atribuibles a la sobre asignación y otros costos relacionados a la emisión subsecuente de capital realizada el 15 de marzo de 2024.

[3] ↑
—
Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[4] ↑
—
Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo y Costo de Emisión de Deuda.

[5] ↑
—
Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo y Costo de Emisión de Deuda.

[6] ↑
—
Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario ("2023") para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones la razón se ubica en 5.64x.