

Información Financiera Trimestral

| | |
|---|-----|
| [105000] Comentarios y Análisis de la Administración | 2 |
| [110000] Información general sobre estados financieros | 139 |
| [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante..... | 143 |
| [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto..... | 145 |
| [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 146 |
| [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto | 148 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual..... | 150 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior | 153 |
| [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera | 156 |
| [700002] Datos informativos del estado de resultados | 157 |
| [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses..... | 158 |
| [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable..... | 159 |
| [800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras..... | 163 |
| [800500] Notas - Lista de notas..... | 165 |
| [800600] Notas - Lista de políticas contables..... | 254 |
| [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 | 296 |
| [815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos | 305 |
| [815101] Anexo AA..... | 306 |
| Notas al pie | 308 |

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jorge Avalos Carpinteyro

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. 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.

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

Estrategia de crecimiento 2022-2026

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, tales como i) el rendimiento ponderado del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10) multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares de Fibra Mty, ii) la inflación ponderada de México y Estados Unidos multiplicada por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares de Fibra Mty, considerando las fluctuaciones de tipo de cambio) y iii) respecto de sus pares, en términos del rendimiento en las distribuciones de efectivo.

3. Fortalecer el portafolio de propiedades de inversión mediante adquisiciones, expansiones y desinversiones que en su conjunto resulten acrecientes al flujo 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.

Si bien buscamos conservar la diversificación de nuestro portafolio de propiedades de inversión en los sectores industrial y de oficinas, consideramos que en el corto plazo nuestros esfuerzos en adquisiciones de nuevas propiedades y expansiones estarán enfocados primordialmente en el sector industrial, particularmente en las industrias automotriz, manufactura de exportación, logística y distribución en los principales mercados primarios de nuestro país.

Por lo que respecta al sector de oficinas, y en caso de presentarse oportunidades de inversión, estaremos enfocados a los mercados de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

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 (*build to suit*) o expansiones de propiedades actuales del portafolio 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, o bien de una firma de gestión de desarrollo o administración de proyectos.

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 diciembre de 2023, 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 \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

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. 10,274.9 millones en emisiones de capital adicional (equivalentes a US\$ 545.8 millones a un tipo de cambio promedio ponderado de \$18.8247 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.

La mayoría de los recursos de dichas emisiones fueron utilizados para la adquisición del portafolio Zeus mencionado en el numeral 1) anterior.

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 diciembre de 2023, tenía una sobretasa de 2.22%.

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 diciembre de 2023, la línea total del crédito sindicado es por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al 31 de diciembre de 2023) de los cuales aún tiene disponibles US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023).

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 en los últimos meses 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. Al 31 de diciembre de 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 2,534.0 millones al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2023) 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 4T23 se estima asciendan a cerca de US\$ 100.0 millones (equivalentes a Ps. 1,689.4 millones al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023). De los US\$ 100 millones estimados, US\$ 45 millones fueron ya firmados y se encuentran en proceso de construcción al cierre del 4T23, US\$ 19.0 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, traduciéndose en un flujo más atractivo y defensivo para los inversionistas.

De igual manera, considerando el tamaño de activos al 4T23, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 220.0 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al tipo de cambio vigente

al 31 de diciembre de 2023) para llegar a un nivel de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto, al cierre del 4T23, tenemos disponibles US\$198 millones (equivalentes a Ps. 3,344.9 millones al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023), 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. 2,298.3 millones - vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas de crédito revolventes pueden ser dispuestas en dólares.

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 diciembre de 2023 ascendía a Ps. 11.40 por CBFI.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023 tenemos un nivel de endeudamiento de 26.6%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 4.3 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**, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación de sostenibilidad corporativa (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG por tres años consecutivos (2021, 2022 y 2023).
- **Portafolio de Calidad**, al tener 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**, al haber 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**, al mantener la mayor parte de sus 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**, al tener 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, actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, la cual incluye una oferta primaria para inversionistas fuera de México conforme a la Regla 144A y Regulación S.

Nuestros Lineamientos de Inversión

Lineamientos de inversión para el mercado de oficinas. En el mercado de 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), consideramos posibles inversiones en proyectos, de preferencia, anclados por algún usuario relevante en mercados primordialmente del norte y la zona del bajío. Además, en el mercado de oficinas diseñadas y construidas a la medida (build-to-suit) nos enfocamos en realizar inversiones para el arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia. Finalmente, en el mercado de oficinas que adquirimos para su arrendamiento (sale and leaseback) nuestro objetivo es hacer inversiones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales.

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 construidos 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.

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 Bajío.

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 diciembre de 2023 y 2022, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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:

$$\text{Índice de Cobertura de Servicio de Deuda} = \frac{\text{Activos líquidos} + \text{IVA por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}}{\text{Pago de intereses} + \text{pago de principal} + \text{gastos de capital recurrentes} + \text{gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional}}$$
 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 diciembre de 2023 y 2022, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.6% y 23.7%, respectivamente. El nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda entre activos totales.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Concentración del riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 2023, Fibra MTY:

1. Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,534,025 al 31 de diciembre de 2023) y US\$48.0 millones del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones con Scotiabank (equivalentes a \$810,888 al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,298,285 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.3 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de pago de inmuebles por \$68,448, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión, en el estado consolidado de posición financiera; y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver sección “800500 Notas”, subsección “Información a revelar sobre propiedades de inversión”

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

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

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

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

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

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

Riesgo cambiario

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

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

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

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

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso mexicano por dólar norteamericano

hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente \$449,156.

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

- El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, contrató 3 transacciones por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$55 fueron pactados con BBVA y US\$109 millones con Scotiabank.
- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con BBVA, US\$60 millones con Scotiabank y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").
- La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.
- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.
- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

- El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolviente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolviente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$365,578, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Reconocido en Resultados | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| USD | \$ 56,000,000 | B BVA | 19.61 | 20.0970* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | \$ (15,321) | \$ (88,774) | \$ 15,321 | \$ - | \$ - |
| USD | 56,000,000 | Scotiabank | 19.58 | 20.0672* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (13,746) | (86,736) | 13,746 | - | - |
| USD | 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.0984* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (15,016) | (86,736) | 15,016 | - | - |
| USD | 60,000,000 | B BVA | 18.333 | 18.4250* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,812 | - | - | - |
| USD | 60,000,000 | Scotiabank | 18.337 | 18.4285* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,702 | - | - | - |
| USD | 60,000,000 | Woner | 18.335 | 18.4319* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,622 | - | - | - |
| USD | 56,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 10-abr-23 | - | 2,252 | - | - | - |
| USD | 20,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 13-abr-23 | - | 2,000 | - | - | - |
| USD | 48,000,000 | Scotiabank | 18.1045 | 18.87 | 12-abr-23 | 20-od-23 | - | (31,330) | - | - | - |
| USD | 30,000,000 | B BVA | 18.025 | 18.2782* | 13-abr-23 | 27-jun-23* | - | - | - | (87,892) | - |
| | <u>\$ 548,000,000</u> | | | | | | <u>\$ (44,083)</u> | <u>\$ (277,896)</u> | <u>\$ 44,083</u> | <u>\$ (87,892)</u> | <u>\$ -</u> |

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

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron 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.

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones. Del monto nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre del 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue

reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto.

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

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con:

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

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 150,000,000 | BBVA | 3.035%* | CMESOFRA plazo 1M | 18-abr-22 | 15-abr-26* | \$ 56,083 | \$ 47,741 | \$ (4,869) | \$ 51,214 |
| USD | 70,000,000 | Scotiabank | 3.23% | CMESOFRA plazo 1M | 27-mar-23 | 15-mar-28 | - | 18,904 | 15,172 | 15,172 |
| | <u>\$ 220,000,000</u> | | | | | | <u>\$ 56,083</u> | <u>\$ 66,645</u> | <u>\$ 10,303</u> | <u>\$ 66,286</u> |

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las coberturas de tasa de interés fueron efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de las contrapartes, son buenos y no se esperaban que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la

efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2023

Monterrey, Nuevo León, México – 14 de Febrero de 2024 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2023 (“4T23”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

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

Comentarios Destacados del periodo

- Por noveno año consecutivo Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2023 de Ps. 0.9265 – Ps. 0.9400 por CBFÍ al haber generado Ps. 0.9398 generando un rendimiento anual de 7.6% calculado al precio de Ps. 12.38 por CBFÍ al inicio del 2023. El rendimiento anual de nuestro CBFÍ fue 180 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al 1T23, fecha en que se anunció la guía de resultados para el ejercicio.
- Fibra Mty obtuvo la mejor calificación por S&P en el criterio de Gobierno Corporativo en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (“CSA”), Además, incrementó sustancialmente su calificación en la dimensión Económica y Gobernanza (G), alcanzando el primer lugar en el ranking de las emisoras del sector a nivel nacional. Por otra parte, La edición 2023 del Índice Mundial de Sostenibilidad para el Mercado Inmobiliario (GRESB, por sus siglas en inglés) ha otorgado a Fibra Mty la clasificación “Green Star”, ubicándose en el cuartil superior de calificaciones comparado con sus pares, y como reconocimiento por su liderazgo a escala mundial a la hora de incluir criterios de sostenibilidad en el ciclo completo de las inversiones inmobiliarias.
- Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso cuenta con una capacidad de endeudamiento por hasta US\$ 220 millones para futuras transacciones – incluyendo expansiones – y mantenerse dentro de su rango objetivo de 25-35% de apalancamiento.
- Fibra Mty cerró el 4T23 con 106 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 81 para uso industrial y 6 para uso comercial.

- Al cierre del 4T23, Fibra Mty registró un total de 1,652,673 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2023 fue de 96.3%, calculada por ABR. Por otro lado, la reserva territorial registró un total de 882,723 m².
- En el sector industrial, los niveles de ocupación incrementaron de 98.9% a 99.7% durante el 4T23, considerando los contratos en negociación y aumento de ABR por las expansiones, se estima mantener la ocupación por niveles encima del 99.0%.
- Al cierre del 4T23, las expansiones industriales suman un total estimado cercano a US\$ 100 millones con tasas de capitalización superior al 9.0%, (US\$ 45 millones ya firmados y en proceso de construcción, US\$ 19 millones en fase final de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 100 mil m² (aproximadamente 18.3 mil m² se encuentran en proceso de construcción).
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$20.5 en oficinas corporativas, US\$16.0 en oficinas operativas, US\$5.5 en naves industriales y US\$8.9 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 607.5 millones, 61.2% por encima del 4T22.
- El ION fue de Ps. 551.9 millones, 69.0% mayor al 4T22.
- La UAFIDA del 4T23 alcanzó Ps. 507.7 millones, 74.9% por encima del 4T22.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 4T23 fueron de 90.8% y 83.6%, respectivamente, 420 y 660 puntos base por encima del 4T22.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 421.5 millones y Ps. 408.3 millones, respectivamente, 26.5% y 27.2% por encima del 4T22. Este crecimiento fue impulsado por la adquisición de los 46 inmuebles industriales del portafolio Zeus, de los cuáles, 43 fueron comprados en marzo de 2023 y 3 en septiembre de 2023; neto de un mayor resultado financiero debido a las fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición de este portafolio.
- Como se mencionó en el reporte del 3T23, el 31 de octubre de 2023, Fibra Mty realizó el pago del segundo cierre del portafolio Zeus por un monto de US\$ 45.2 millones (más el impuesto al valor agregado), el cual incluyó la adquisición de tres naves industriales y una reserva territorial de 818,291 m² ubicada principalmente en el mercado de Puebla. Dicha liquidación provocó que el FFO tuviera un decremento en comparación con el 3T23 al no producir un ingreso por rentas al mismo tiempo de que redujo el monto invertido en valores gubernamentales. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos built-to-suit o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 4T23, ascenderá a Ps. 408.3 millones, equivalente a Ps. 0.225 por CBFI, considerando el número de CBFI en circulación al cierre del 4T23. Esta distribución representa un rendimiento anualizado del 8.3% respecto al precio de Ps. 10.84 por CBFI al inicio del trimestre. El rendimiento anualizado de nuestro CBFI fue 130 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.
- En el portafolio de mismos inmuebles, el tipo de cambio promedio de la cobranza durante el 4T23 fue de Ps. 17.6077 por dólar, una apreciación de 11.2% en comparación con el tipo de cambio promedio del 4T22. Debido a la alta ponderación de ingresos dolarizados en el portafolio de mismos inmuebles de Fibra Mty, dicha apreciación tuvo un efecto importante en las métricas operativas y financieras del periodo detalladas en las secciones correspondientes a dicho portafolio. En el portafolio de Fibra MTY, los tipos de cambio promedio de la cobranza, correspondientes a los periodos de doce meses de enero a diciembre de 2023 y 2022 se ubicaron en Ps. 17.6292 por dólar y Ps. 20.1481 por dólar, reflejando una apreciación de 12.5%.
- Derivado de que actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, y considerando la sensibilidad de la distribución estimada para el ejercicio 2024 dependiendo del número de CBFI adicionales, la guía de resultados para el año será anunciada en el reporte del 1T24, una vez concluido dicho proceso.

Indicadores Operativos

| | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|-------------------------|-----------|---------|-------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Número de Propiedades | 106 | 60 | 76.7% ^(1,2) | 106 | - |
| Oficinas | 19 | 19 | - | 19 | - |
| Industrial | 81 | 35 | 131.4% ^(1,2) | 81 | - |
| Comercial | 6 | 6 | - | 6 | - |
| ABR en m² | 1,652,673 | 818,864 | 101.8% ^(1,2,3,4,5) | 1,645,942 | 0.4% ⁽⁵⁾ |
| Tasa de Ocupación (ABR) | 96.3% | 90.9% | 5.4 p.p. ^(1,2,3,4,5,6,7) | 95.8% | 0.5 p.p. ^(5,7) |

| | 4T23 | | 4T22 | | Var.%/p.p. | | 3T23 | | Var.%/p.p. | |
|-----------------------|--------|---------|--------|---------|-------------------------|------------------------|--------|---------|------------|------|
| Renta Promedio / m² | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. |
| Oficinas Corporativas | \$20.8 | \$339.5 | \$20.3 | \$341.8 | 2.5% ⁽⁸⁾ | (0.7%) | \$20.5 | \$338.6 | 1.5% | 0.3% |
| Oficinas Operativas | \$16.0 | \$276.9 | \$15.1 | \$254.6 | 6.0% ⁽⁸⁾ | 8.8% ⁽⁸⁾ | \$15.9 | \$276.4 | 0.6% | 0.2% |
| Industrial | \$5.5 | \$99.0 | \$5.1 | \$84.2 | 7.8% ^(1,2,8) | 17.6% ^(1,2) | \$5.5 | \$99.0 | - | - |
| Comercial | - | \$150.7 | - | \$140.6 | - | 7.2% ⁽⁸⁾ | - | \$149.4 | - | 0.9% |

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

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

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

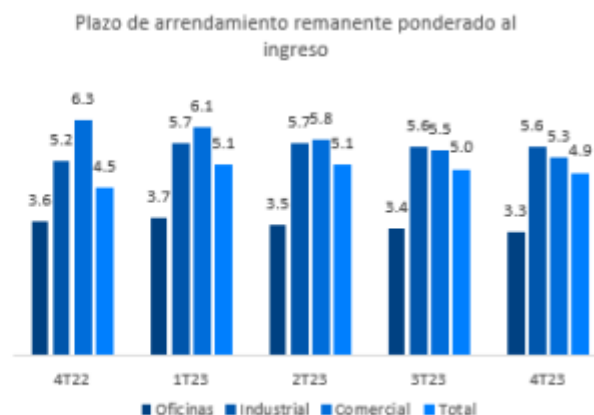
(1) Adición de 2,262 m² por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.

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

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

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

(5) Incrementos de renta programados de ciertos contratos.



Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

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

(1) Efectivo y equivalentes de efectivo. La disminución se explica principalmente por el uso de los recursos de la colocación de Ps. 3,450.0 millones, realizada el 13 de septiembre de 2022, para la adquisición del portafolio industrial Zeus, efectuada el 29 de marzo de 2023. Esta colocación, en conjunto con la suscripción efectuada en 2023 y la obtención de préstamos bancarios representaron las tres fuentes de financiamiento utilizadas para la adquisición Zeus. La integración completa de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo está disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, anexo a este reporte.

(2) Propiedades de inversión. El incremento neto comprende principalmente: i) La adquisición del portafolio industrial Zeus por Ps. 12,112 millones más costos e impuestos de adquisición por Ps. 419.2 millones, y ii) la disminución en la valuación de las propiedades por (Ps. 2,998.5) millones, la cual fue originada mayormente por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.3615 en diciembre de 2022 a \$16.8935 al cierre de diciembre de 2023.

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

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

(5) Patrimonio. El aumento se debe principalmente al efecto combinado de i) la suscripción de CBFIs por Ps. 6,710.7 millones neta de costos de suscripción, realizada en dos momentos, la primera el 1 de marzo de 2023 y la segunda el 5 de abril de 2023, ii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por (Ps. 1,498.9) millones, iii) la pérdida neta consolidada de (Ps. 912.5) millones, la cual, tal y como se explica en el rubro de propiedades de inversión fue generada por efectos desfavorables en la valuación del portafolio de Fibra Mty sin impacto en el flujo de efectivo ni en las distribuciones mensuales y iv) otros movimientos menores de Ps. 30.4 millones.

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

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

Resumen de Adquisiciones

Inmuebles Estabilizados

| Miles de pesos | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|----------------|------|------|------------|------|------------|
|----------------|------|------|------------|------|------------|

| | | | | | |
|--|--------|---|---------|---------|----------|
| Número de propiedades nuevas ⁽¹⁾ | - | - | -% | 3 | (100.0%) |
| Precio de Adquisición ⁽²⁾ | 66,308 | - | 100.0% | 623,371 | (89.4%) |
| ION Anualizado ⁽³⁾ | 6,167 | - | 100.0% | 54,117* | (88.6%) |
| Área bruta rentable en m² | 1,382 | - | 100.0% | 54,023* | (97.4%) |
| Tasa de Capitalización en efectivo ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ | 9.3% | - | 9.3p.p. | 8.7% | 0.6 p.p. |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición | 5.0 | - | 100.0% | 6.8 | (26.5%) |

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

(2) Considera el pago del espacio comercializado de La Perla.

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

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

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

- Corrección de cifras publicadas en el 3T23.

Reserva Territorial

| Miles de pesos | 4T23 | 4T22 | Var. %/p.p. | 3T23 | Var. %/p.p. |
|---|------|------|-------------|------------------------|-------------|
| Superficie Reserva Territorial en m² | - | - | - | 818,291 | (100.0%) |
| Precio de Adquisición Reserva Territorial | - | - | - | 381,835 ⁽¹⁾ | (100.0%) |

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

Indicadores Financieros en miles de pesos

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

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

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

Indicadores Financieros por CBFi

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

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

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

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

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

Indicadores Financieros en miles de dólares ⁽¹⁾

| | 4T23 | 4T22 | Var.% ⁽¹⁾ | 3T23 | Var.% |
|--|------|------|----------------------|------|-------|
|--|------|------|----------------------|------|-------|

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

Indicadores Financieros por CBFi en dólares ⁽¹⁾

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

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

Comentarios del Director General

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.3%% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

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

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| Total | 1,652,673 | 607,505 | 376,966 | 61.2% | 578,714 | 5.0% |
|--------------|------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------------|

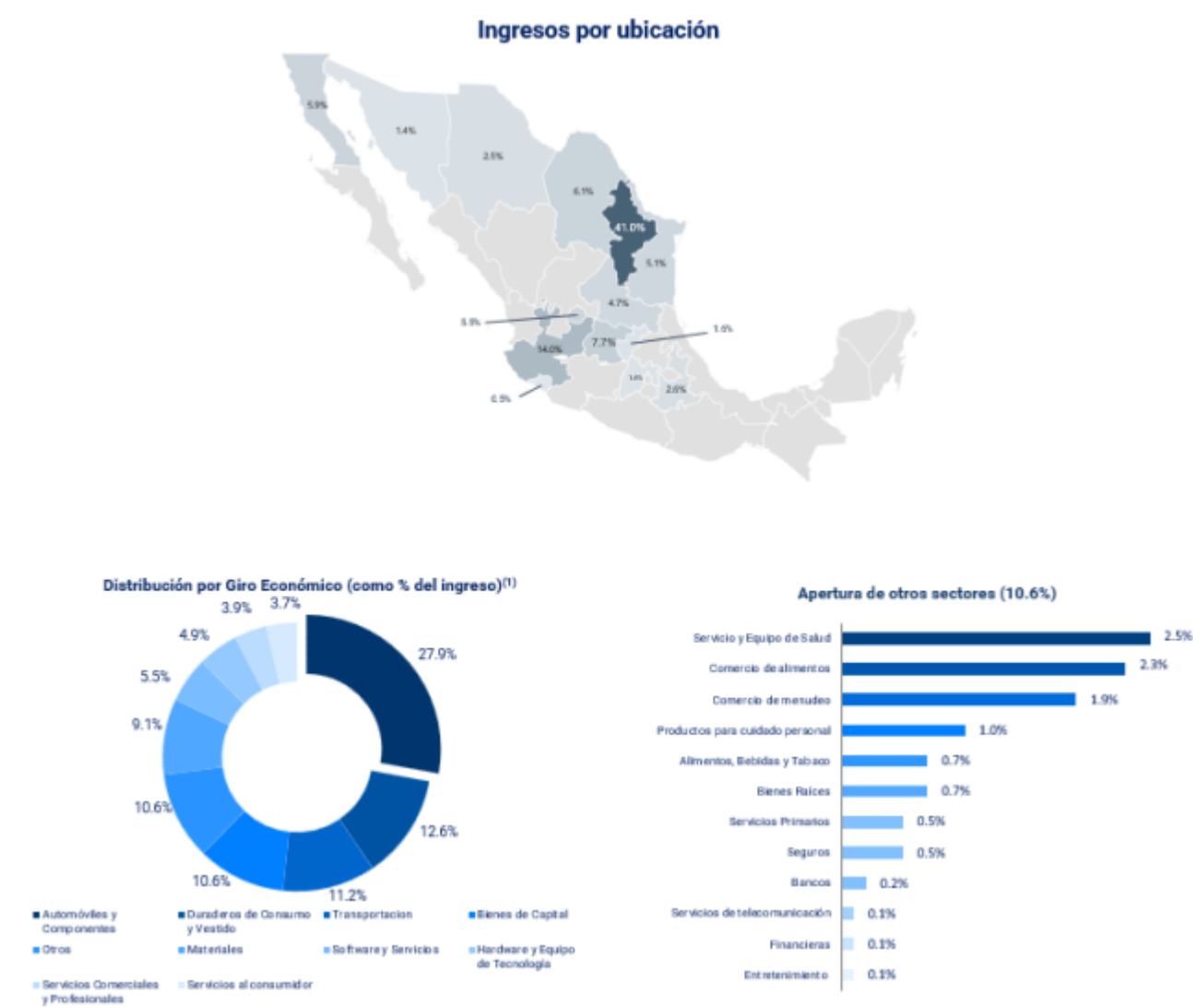
- (1) Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.
- (2) Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.
- (3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato.
- (4) Zona Metropolitana del Valle de México.
- (5) Disminución del ingreso por desocupación neta de 4,855 m² principalmente por un inquilino durante el 1T23.
- (6) Disminución por variación cambiaria
- (7) Incremento por ajustes inflacionarios
- (8) Disminución por desocupación de 1,195 m².
- (9) Disminución del ingreso principalmente por desocupación de un inquilino por 1,065 m² al cierre del 1T23.
- (10) Disminución mayormente por desocupación de 1,241 m².
- (11) Disminución derivada principalmente por termino de cobro de amortizaciones.
- (12) Incremento en la renta por m² por ocupación de nuevo inquilino en el 4T22.
- (13) Incorporación del portafolio Zeus.
- (14) Aumento de ingresos por cobro de renta adicional por mejoras a la propiedad.
- (15) Aumento por ocupación de 3,236 m².
- (16) Adición de 2,262 m2 por una rectificación de medidas en Inmueble Catacha 2.
- (17) Disminución por desocupación de 965 m².
- (18) Aumento principalmente por la incorporación de 3 propiedades del portafolio Zeus
- (19) Expansión en el portafolio Huasteco por 6,731 m².

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

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

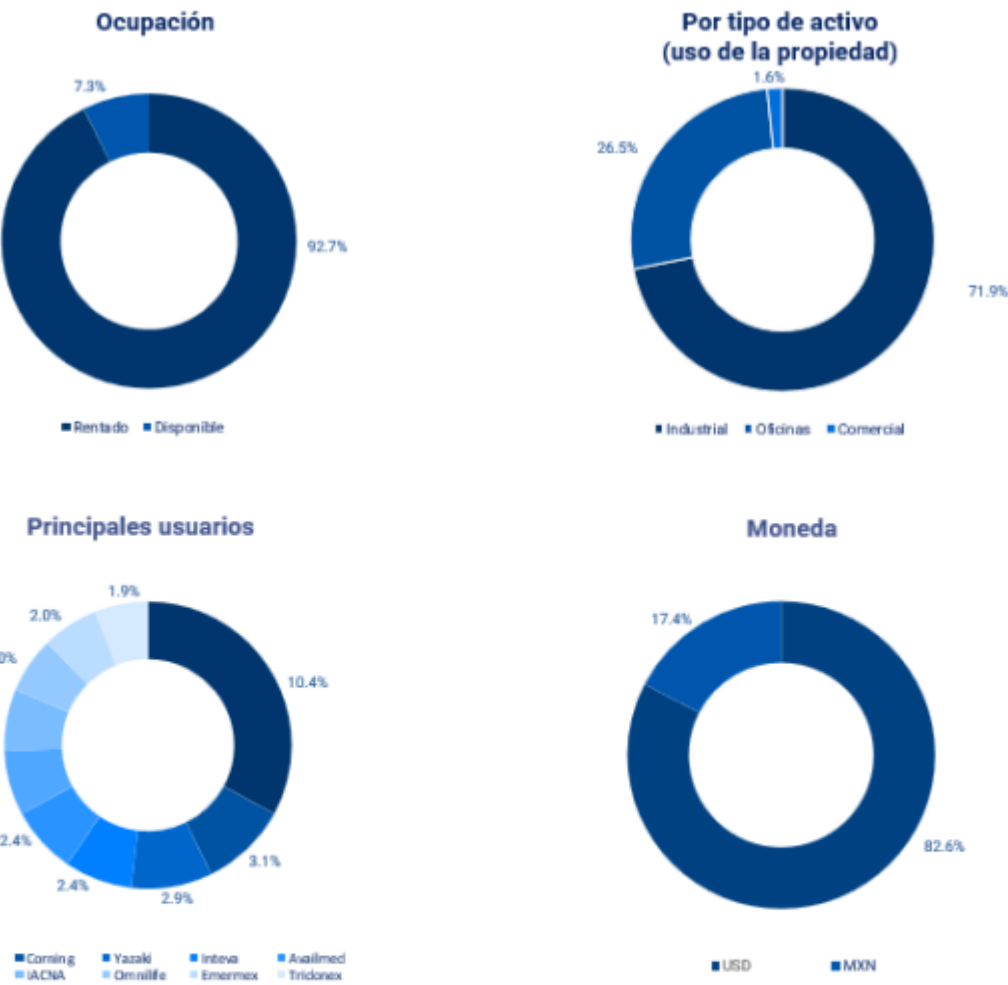
| Ubicación | Reserva Territorial (m²) |
|-----------------|--------------------------|
| Jalisco | 2,100 |
| Nuevo Leon | 26,351 |
| Guanajuato | 34,738 |
| Baja California | 3,900 |
| Aguascalientes | 5,485 |
| Sonora | 18,209 |
| Puebla | 791,940 |
| TOTAL | 882,723 |

Indicadores operativos



(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)



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

| Oficinas | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|---|---------|---------|------------|---------|---------------------------|
| Número de propiedades | 19 | 19 | - | 19 | - |
| ABR en m² | 207,528 | 207,528 | - | 207,528 | - |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 3.3 | 3.6 | (8.3%) | 3.4 | (2.9%) |
| Ocupación | 73.1% | 73.4% | (0.3 p.p.) | 73.8% | (0.7 p.p.) ⁽¹⁾ |

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

Área

| Industrial | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|---|-----------|---------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Número de propiedades | 81 | 35 | 131.4% ^(1,2) | 81 | - |
| ABR en m² | 1,425,795 | 591,986 | 140.8% ^(1,2,3,4,6) | 1,419,064 | 0.5% ⁽⁶⁾ |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 5.6 | 5.2 | 7.7% ^(1,2) | 5.6 | - |
| Ocupación | 99.7% | 96.8% | 2.9 p.p. ^(1,2,7) | 98.9% | 0.8 p.p. ^(1,5,7) |

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

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

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

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

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

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

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

| Comercial | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|---|--------|--------|------------|--------|------------|
| Número de propiedades | 6 | 6 | - | 6 | - |
| ABR en m² | 19,350 | 19,350 | - | 19,350 | - |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 5.3 | 6.3 | (15.9%) | 5.5 | (3.6%) |
| Ocupación | 99.7% | 99.7% | 0.0 p.p. | 100.0% | (0.3 p.p.) |

| Portafolio Fibra Mty | 4T23 | 4T22 | Var.%/p.p. | 3T23 | Var.%/p.p. |
|---|-----------|---------|------------|-----------|------------|
| Número de propiedades | 106 | 60 | 76.7% | 106 | - |
| ABR en m² | 1,652,673 | 818,864 | 101.8% | 1,645,942 | 0.4% |
| Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) | 4.9 | 4.5 | 8.9% | 5.0 | (2.0%) |
| Ocupación | 96.3% | 90.9% | 5.4 p.p. | 95.8% | 0.5 p.p. |

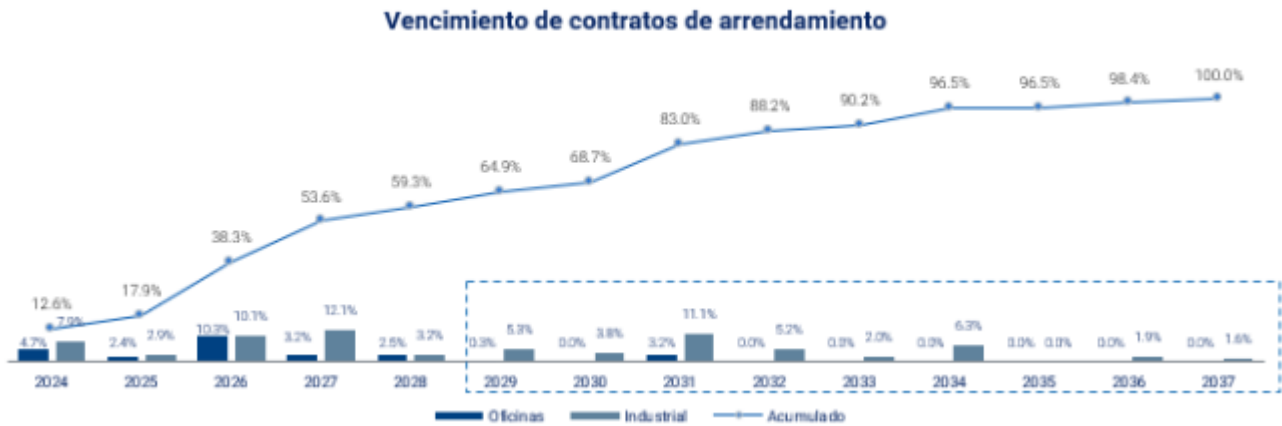
Vencimiento de contratos de arrendamiento

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

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

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

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



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

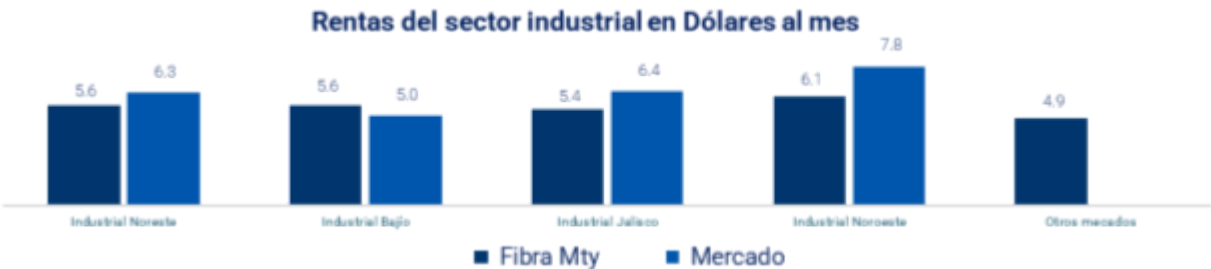
Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

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

Los inmuebles de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados de todo el portafolio, el 58.6% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 17.8% que incrementa con el índice de INPC, 9.3% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 14.1% a una tasa fija mientras que el 0.2% remanente no se incrementan.



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.
Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 4T23
Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 4T23
Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T23
Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty



Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)
Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)
Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T23
Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T23 (incluye Tijuana)
Otros Mercados corresponde a 7.0% del flujo anualizado al 4T23 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

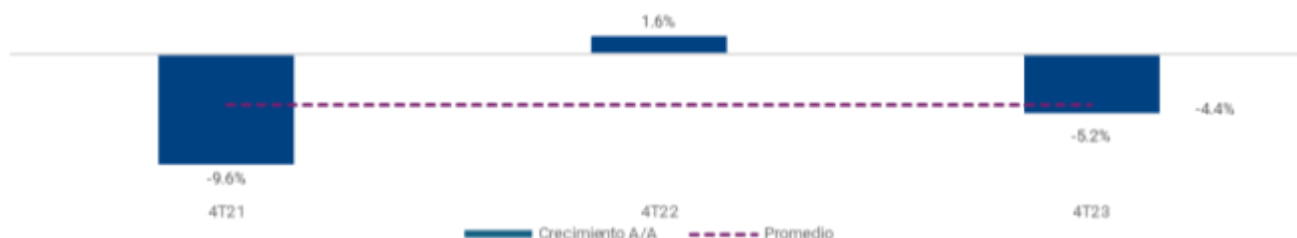
Desempeño mismos inmuebles

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

ION en miles de pesos

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

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



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

ION en miles de dólares ⁽¹⁾

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

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

Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 82.3% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 4T22, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que la actividad comercial en el sector de oficinas ha incrementado, de tal forma que incluso al no haber renovado la totalidad de contratos en este sector durante el 2023, la ocupación al 4T23 se mantuvo en niveles similares al 4T22. Por otro lado, se logró una tasa de retención del 100.0% en los contratos industriales.

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

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

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

| Mismos Inmuebles | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Número de Propiedades ⁽¹⁾ | 60 |
| ABR m² | 830,621 ^(2,3,4) |

(1) Se excluye el portafolio Zeus

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

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

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

| Mismos Inmuebles | 4T23 | | 4T22 | | Var. | |
|----------------------------|---------|-------|---------|-------|-----------------------------|-----------|
| | m² | % | m² | % | Var. m² | Var. p.p. |
| Ocupación Oficinas | 151,722 | 73.1% | 152,368 | 73.4% | (646) ^(1,2,3,4) | (0.3 p.p) |
| Ocupación Industrial | 599,145 | 99.2% | 572,989 | 96.8% | 26,156 ^(5,6,7,8) | 2.4 p.p |
| Ocupación Comercial | 19,296 | 99.7% | 19,295 | 99.7% | 1 | - |
| Ocupación Mismos Inmuebles | 770,163 | 92.7% | 744,652 | 90.9% | 25,511 | 1.8 p.p |

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

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

(3) Desocupación en inmueble Redwood por 801 m².

(4) Desocupaciones netas en los inmuebles de oficina Cuadrante, Huasteco alfa, Patria y Fortaleza por 2,563 m².

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

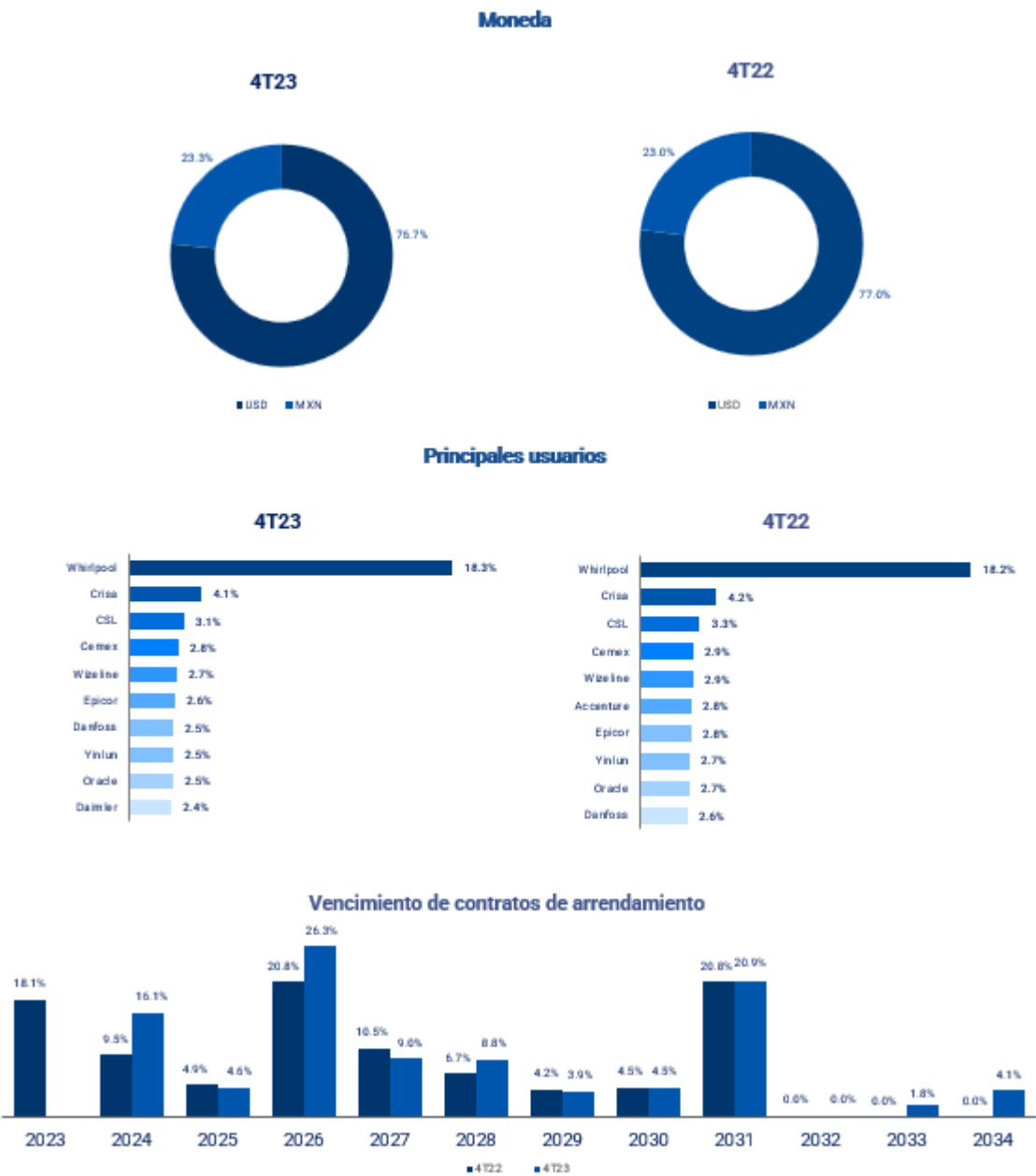
(6) Ocupación en el portafolio Providencia por 3,236 m².

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

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

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

Indicadores Operativos mismos inmuebles



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

Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

En el 2023, el presupuesto anual para CAPEX en mismos inmuebles fue de Ps. 52.8 millones.

Tal y como lo indicamos en nuestros reportes del año pasado, a partir del 2T22, el CAPEX de reposición en las propiedades, que se lleve a cabo en el año actual, se pagará con los recursos descontados del AFFO de año anterior (reserva de CAPEX). Esto nos permitirá conocer la rentabilidad por inmueble a nivel AFFO, simplificará nuestros reportes de CAPEX, y eliminará el concepto de CAPEX ejecutado como gasto de operación.

Dicho lo anterior, durante 2023, el CAPEX descontado del AFFO por trimestre fue de Ps. 13.2 millones que resulta de dividir el presupuesto anual 2023 entre 4 trimestres.

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

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

- CAPEX financiado de Ps. 7.6 millones, correspondiente a:
 - i) inversiones en paneles solares en Torre Morada 1,
 - ii) adecuaciones en muros y ductos en Torre Morada 2,
 - iii) reemplazo de componentes de cubierta en Nico,
 - iv) redistribuciones de espacios en nave actual del inmueble Santiago, y
- CAPEX pagado con reserva de Ps 50.0 millones, corresponde a:
 - i) inversiones en maquinaria, equipo y mobiliario en los inmuebles Ciénega 2, Torre Morada 1, y Fortaleza,
 - ii) a sistema de inyección de aire en Cuadrante,
 - iii) sistema de iluminación LED en Plaza Central y Providencia,
 - iv) suministro e instalación de maquinaria y equipo en inmueble Prometeo y portafolio Providencia,
 - v) incorporación de componentes estructurales y renovaciones Torre Morada 2,
 - vi) sistema de aire acondicionado en La Perla,
 - vii) construcción de rampa de acceso, configuración de sistema eléctrico, e inversión en otros componentes estructurales en Aguascalientes FINSA 05,
 - viii) suministro e instalación de domos en cubierta en Tlaquepaque El Salto 01, y
 - ix) cubierta exterior para terraza en inmueble La Perla.

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

Adquisiciones

Zeus

Como se mencionó en el 3T23, por así haberlo acordado las partes y considerando que se encontraban pendientes algunos trámites y gestiones en relación con las propiedades del portafolio Zeus, adquiridas el 20 de septiembre de 2023, el pago correspondiente a dicha compra equivalente a US\$45.2 millones (más el impuesto al valor agregado) se realizó el 31 de octubre del 2023, una vez concluidos dichos trámites y gestiones a cargo de la parte vendedora. Los recursos para realizar el pago del precio provinieron del efectivo remanente de la liquidación de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023.

La Perla

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

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

| Fecha | Ocupación en 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. 6,705.0 ⁽³⁾ |
| Total | 4,177 | US\$ 1,063.4 | Ps. 18,230.8 |

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

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

(3) Considera tipo de cambio de Ps. 16.8935 por dólar al 31 de diciembre de 2023

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

En este sentido, durante el 4T23 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 66,308 miles sin considerar el IVA, y se realizará el pago correspondiente a la última fase, en cuanto inicie el flujo de efectivo de la renta.

Expansiones

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

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

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

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 4T23:

(cifras en millones de dólares)

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

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

Desempeño Financiero

Desempeño Financiero del Trimestre

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

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

| Cifras en miles de pesos | 4T23 | 4T22 | Var.% |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Ingresos mismos inmuebles | 359,451 | 376,966 | (4.6%) |
| Ingresos de adquisiciones | 248,054 | - | - |
| Ingresos Fibra Mty | 607,505 | 376,966 | 61.2% |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles | (49,898) | (50,357) | (0.9%) |
| Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones | (5,730) | - | - |
| Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados | (55,628) | (50,357) | 10.5% |
| ION mismos inmuebles | 309,553 | 326,609 | (5.2%) |
| ION de adquisiciones | 242,324 | - | - |

| | | | | |
|-------------------------|-------------|--------------------|-----------|------------------|
| Fibra Mty F/2157 | | Consolidado | | |
| Clave de Cotización: | FMTY | Trimestre: | 4D | Año: 2023 |

| | | | |
|--|----------------|----------------|--------------|
| ION Fibra Mty | 551,877 | 326,609 | 69.0% |
| Gastos de Administración | (48,803) | (40,164) | 21.5% |
| Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones | 4,597 | 3,777 | 21.7% |
| UAFIDA | 507,671 | 290,222 | 74.9% |
| Ingreso lineal no monetario | (3,398) | (1,641) | 107.1% |
| Restitución de reserva para CAPEX | (553) | (847) | (34.7%) |
| Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾ | (3,110) | (458) | 579.0% |
| Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta | 24 | - | - |
| Ingreso financiero | 55,809 | 109,573 | (49.1%) |
| Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones | (119,003) | (64,454) | 84.6% |
| (Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria realizada | (2,408) | 513 | (569.4%) |
| Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada | (8,520) | (2,521) | 238.0% |
| Impuestos a la utilidad | (3,207) | 431 | (844.1%) |
| Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades | 42 | 794 | (94.7%) |
| Devengo comisiones de arrendamiento ⁽²⁾ | (2,489) | - | - |
| Inversiones verdes ⁽³⁾ | 658 | 1,639 | (59.9%) |
| FFO | 421,516 | 333,251 | 26.5% |
| CAPEX ⁽⁴⁾ | (13,219) | (12,252) | 7.9% |
| AFFO | 408,297 | 320,999 | 27.2% |

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

(2) A partir del 1 de enero de 2023 las comisiones por arrendamiento se restituyen a la reserva de financiamientos en la proporción correspondiente al devengo del periodo.

(3) En 2021 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 6.0 millones, al cierre del 4T23 se han utilizado Ps. 5.8 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.

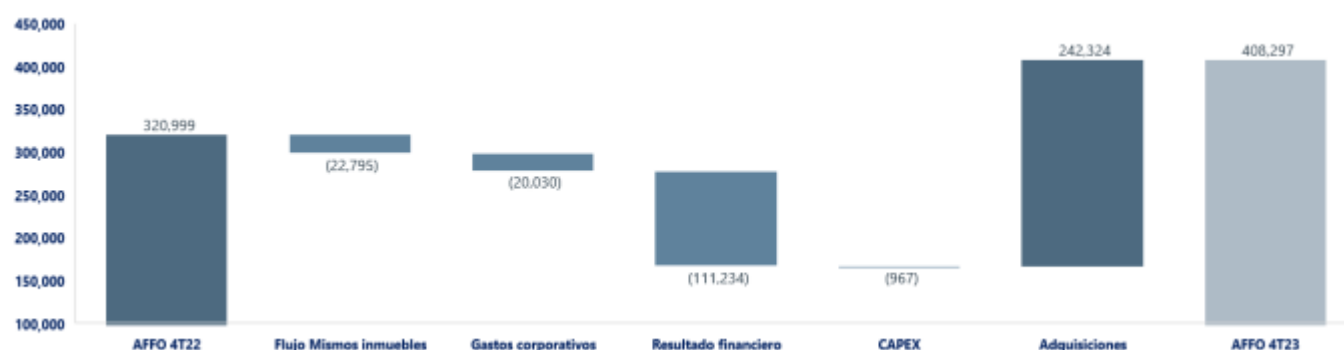
(4) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T23 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

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

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

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

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

Gastos de Administración

Como resultado del estudio de precios de transferencia realizado por un tercero independiente, se incrementó de 5% a 10% el margen fiscal que la empresa Administrador Fibra Mty (subsidiaria del Fideicomiso, "ADM") cobra a Fibra MTY F/2157. Este margen se aplica sobre los gastos de operación de ADM y representa un incremento de Ps. (9,637) miles. Dicho margen no

representa un flujo de efectivo a nivel consolidado, por lo que, conforme a política interna, será devuelto a Fibra Mty a través de decreto de dividendos, una vez que se efectúe el pago de Impuesto sobre la Renta a las autoridades correspondientes. En adición, hubo incremento de Ps. (10,393) miles por adquisición del portafolio Zeus, principalmente en el rubro de avalúos; por mayores sueldos y prestaciones por efectos de inflación y refuerzo en ciertas áreas de negocio; así como diversos proyectos en materia financiera, sostenibilidad, y tecnología; entre otros movimientos menores.

Resultado Financiero

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

CAPEX

De acuerdo con proyecciones de las necesidades del portafolio de Fibra Mty, la reserva de CAPEX aumentó de Ps. 49,000 miles anuales en 2022 a Ps. 52,864 miles anuales en 2023, representando un incremento de Ps. 967 miles, aproximadamente, para la comparativa del 4T23 vs 4T22.

Adquisiciones

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

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

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

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

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

1. Un menor valor del tipo de cambio al 4T23 de 16.8935 pesos por dólar en comparación a 17.6195 al 3T23, lo cual genera una disminución en el valor de las propiedades de inversión por Ps. (959.6) millones,
2. Condiciones de mercado Ps. (174.1) millones: esta disminución en el valor está compuesta por el efecto combinado de: i) la reducción en el valor por Ps. (230.1) millones en oficinas derivada de las condiciones actuales de mercado principalmente buscando reflejar los niveles de vacancia actuales y los niveles de renta de mercado en los mercados donde se encuentran algunos de nuestros edificios, ii) el incremento en el valor de Ps. 50.7 millones por un nivel más alto en el supuesto

utilizado referente a las rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento industriales, y iii) un incremento de Ps. 5.3 millones en el segmento comercial por incremento en la renta de mercado.

- Operación estándar de propiedades Ps. 62.8 millones: El incremento se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

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

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

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

(Pérdida) utilidad neta consolidada

La pérdida neta consolidada del 4T23 se situó en Ps. (396.9) millones, una disminución de Ps. (730.3) millones en comparación al 4T22. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 95.4 millones, para situarse en Ps. 423.4 millones al cierre del 4T23. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de un mayor ION generado por la operación del portafolio Zeus, adquirido durante 2023; y un incremento en el gasto financiero neto por las fuentes de financiamiento para la compra de dicho portafolio. Todo ello explicado ampliamente en secciones anteriores.

Instrumentos financieros derivados

- Swap de tasa de interés Crédito Bilateral 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito anteriormente se situó en Ps. 51.2 millones al cierre del 4T23, 57.1 millones menor al activo registrado en el 3T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el decremento de aproximadamente 103 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 2 años al comparar la curva del 31 de diciembre de 2023 con la del 30 de septiembre del mismo año.

- Swap de tasa de interés Crédito Sindicado 2023:

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

El activo por valuación de instrumentos financieros derivados tipo swap descrito en el párrafo anterior se situó en Ps. 15.2 millones al cierre del 4T23; 41.3 millones menor al activo registrado en el 3T23, lo anterior, fue ocasionado principalmente por el decremento de aproximadamente 89 puntos básicos en promedio en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años al comparar la curva del 31 de diciembre de 2023 con la del 30 de septiembre del mismo año.

- Forwards de tipo de cambio:

El 12 de abril de 2023 se realizó una transacción cambiaria con instrumentos derivados tipo *forward* por un monto de US\$ 48 millones pactados con Scotiabank con la intención de realizar la segunda liquidación del portafolio Zeus. Dicha operación fue liquidada el 30 de octubre de 2023 a un tipo de cambio de Ps. 18.8705 por dólar. Al 31 de diciembre de 2023 no contamos con este tipo de instrumentos financieros derivados.

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

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

| Cifras en miles de pesos | 4T23 | 4T22 | Var.% | 3T23 | Var.% |
|---|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| (Pérdida) utilidad Integral Consolidada | (429,796) | 286,157 | (250.2%) | 900,528 | (147.7%) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 32,848 | 47,159 | (30.3%) | (31,907) | (202.9%) |
| Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles | 1,070,894 | 210,008 | 409.9% | (700,675) | (252.8%) |
| (Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada | (312,201) | (225,590) | 38.4% | 262,430 | (219.0%) |
| Amortizaciones | 2,090 | 1,941 | 7.7% | 2,090 | 0.0% |
| Devengo de Comisiones de Arrendamiento | 2,489 | 1,818 | 36.9% | 2,124 | 17.2% |
| Gasto financiero de pasivo por arrendamiento | 2,226 | 83 | 2,581.9% | 2,182 | 2.0% |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 13,878 | 10,644 | 30.4% | 13,878 | 0.0% |
| Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta | (24) | (33) | (27.3%) | - | - |
| Utilidad de Subsidiaria | (8,496) | (2,517) | 237.5% | (1,381) | 515.2% |
| Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾ | (3,110) | (458) | 579.0% | (394) | 689.3% |
| AMEFIBRA FFO | 370,798 | 329,212 | 12.6% | 448,875 | (17.4%) |
| Ingreso lineal no monetario | (3,398) | (1,641) | 107.1% | (5,464) | (37.8%) |

| Fibra Mty F/2157 | | | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| Clave de Cotización: | FMTY | | | Trimestre: 4D | Año: 2023 |
| Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades | 42 | 794 | (94.7%) | 18 | 133.3% |
| Depreciación de mobiliario y equipo de oficina | 18 | 18 | 0.0% | 17 | 5.9% |
| Amortización costo de deuda | 7,013 | 2,285 | 206.9% | 3,883 | 80.6% |
| (Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada en la operación | (217) | 130 | (266.9%) | (621) | (65.1%) |
| Pérdida (Ganancia) cambiaria neta, realizada en las adquisiciones de Zeus y La Perla ⁽²⁾ | 45,603 | - | - | (9,316) | (589.5%) |
| Restitución de reserva para gastos de capital | (553) | (847) | (34.7%) | (464) | 19.2% |
| Gastos de capital en resultados ⁽³⁾ | - | 1,661 | (100.0%) | - | - |
| Inversiones Verdes ⁽⁴⁾ | 658 | 1,639 | (59.9%) | 94 | 600.0% |
| Devengo de Comisiones de Arrendamiento ⁽⁵⁾ | (2,489) | - | - | (2,124) | 17.2% |
| Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión | 4,041 | - | - | 5,107 | (20.9%) |
| AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY | 421,516 | 333,251 | 26.5% | 440,005 | (4.2%) |
| CAPEX ⁽³⁾ | (13,219) | (12,252) | 7.9% | (13,219) | 0.0% |
| AFFO | 408,297 | 320,999 | 27.2% | 426,786 | (4.3%) |

- (1) Pagos de arrendamiento de estacionamientos presentados de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (2) En el 3T23, el pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021, generó una ganancia de Ps. 9.3 millones. En el 4T23, la segunda etapa de la adquisición del portafolio Zeus -7% remanente de dicho portafolio-, el pago parcial por la ocupación de espacios vacíos del inmueble La Perla, adquirido en 2021, y el crédito contratado para expansiones de inmuebles, generaron efectos cambiarios de Ps (55.8) millones, Ps. 8.7 millones y Ps. 1.5 millones, respectivamente.
- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T23 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (4) En 2021 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 6.0 millones, al cierre del 4T23 se han utilizado Ps. 5.8 millones para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.
- (5) A partir del 1 de enero de 2023 las comisiones por arrendamiento se restituyen a la reserva de financiamientos en la proporción correspondiente al devengo del periodo.

Distribución por CBFi

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

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

| | 4T23 | 3T23 | 2T23 | 1T23 | 4T22 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| CBFIs en circulación (en miles) | 1,811,425.646 | 1,813,077.953 | 1,814,879.532 | 1,553,679.660 | 1,255,047.994 |

| | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Precio del CBFi (inicio del año) | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.38 | 12.27 |
| Precio del CBFi (inicio del Trimestre) | 10.84 | 11.78 | 12.23 | 12.38 | 12.21 |
| Monto de la distribución (Ps. miles) | Ps. 408,297 | Ps. 426,786 | Ps. 405,077 | Ps. 346,063 | Ps 320,999 |
| Distribución por CBFi trimestral | Ps. 0.2254 ⁽¹⁾ | Ps. 0.2354 ⁽¹⁾ | Ps. 0.2232 ⁽¹⁾ | Ps. 0.2556 ⁽¹⁾ | Ps. 0.2558 ⁽¹⁾ |
| Distribución por CBFi mensual | Ps. 0.0751 ⁽¹⁾ | Ps. 0.0785 ⁽¹⁾ | Ps. 0.0744 ⁽¹⁾ | Ps. 0.0850 ⁽¹⁾ | Ps. 0.0853 ⁽¹⁾ |
| Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año) | 7.3% | 7.6% | 7.2% ⁽²⁾ | 8.3% | 8.3% |
| Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre) | 8.3% | 8.0% | 7.3% ⁽²⁾ | 8.3% | 8.4 % |

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

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

(3) Debido al primer momento de suscripción realizado el 1 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus, las distribuciones de efectivo del 1T23 fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los 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.

Guía de Resultados 2023

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

En materia del mercado de Bienes Raíces:

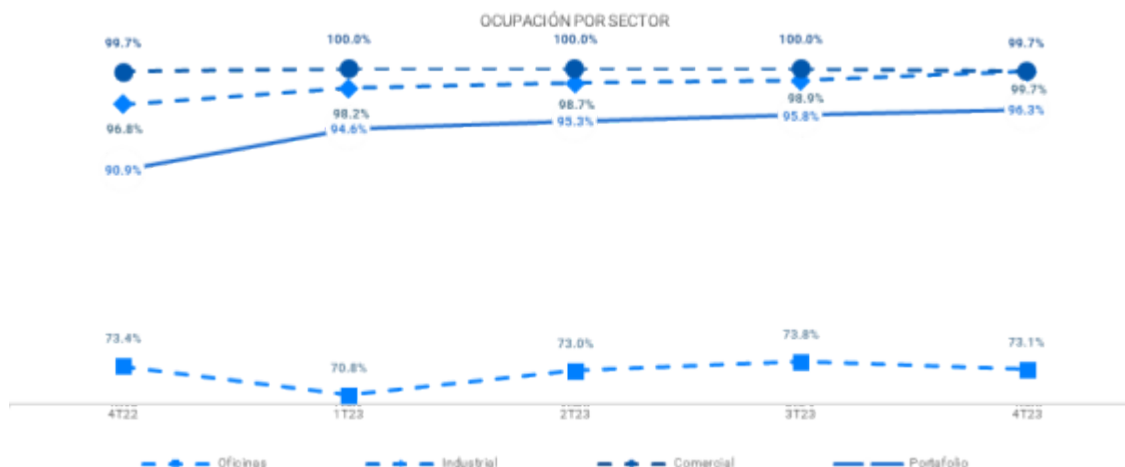
- a) Durante el año, Fibra Mty logró adquirir el portafolio Zeus, la segunda transacción industrial más grande en México en los últimos 30 años. Lo más relevante de esta transacción en materia del flujo, es que además de i) incrementar la participación del sector industrial en los ingresos de Fibra Mty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

En la parte financiera:

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

En cuestiones operativas:

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



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

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

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

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

(3) Tipo de cambio de cobranza promedio.

Guía de Resultados 2024

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

Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Mty:

- a) Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, 23.4 p.p. aunque sustancialmente por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- b) Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
- c) Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) y US\$ 48.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 810.9 millones al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudiera ser utilizado en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
- d) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,298.3 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
- 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 de 4.3 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. 625.7 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 68.4 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición, Ps. 550.8 millones de inversiones estimadas en expansiones durante los próximos 12 meses y otros compromisos menores.

Al cierre del 4T23, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.7%. Vale la pena mencionar que el Sindicato de Bancos ("2023") y el Bilateral BBVA actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable dependiendo de la relación de Pasivos vs Activos al cierre de cada trimestre.

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

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

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

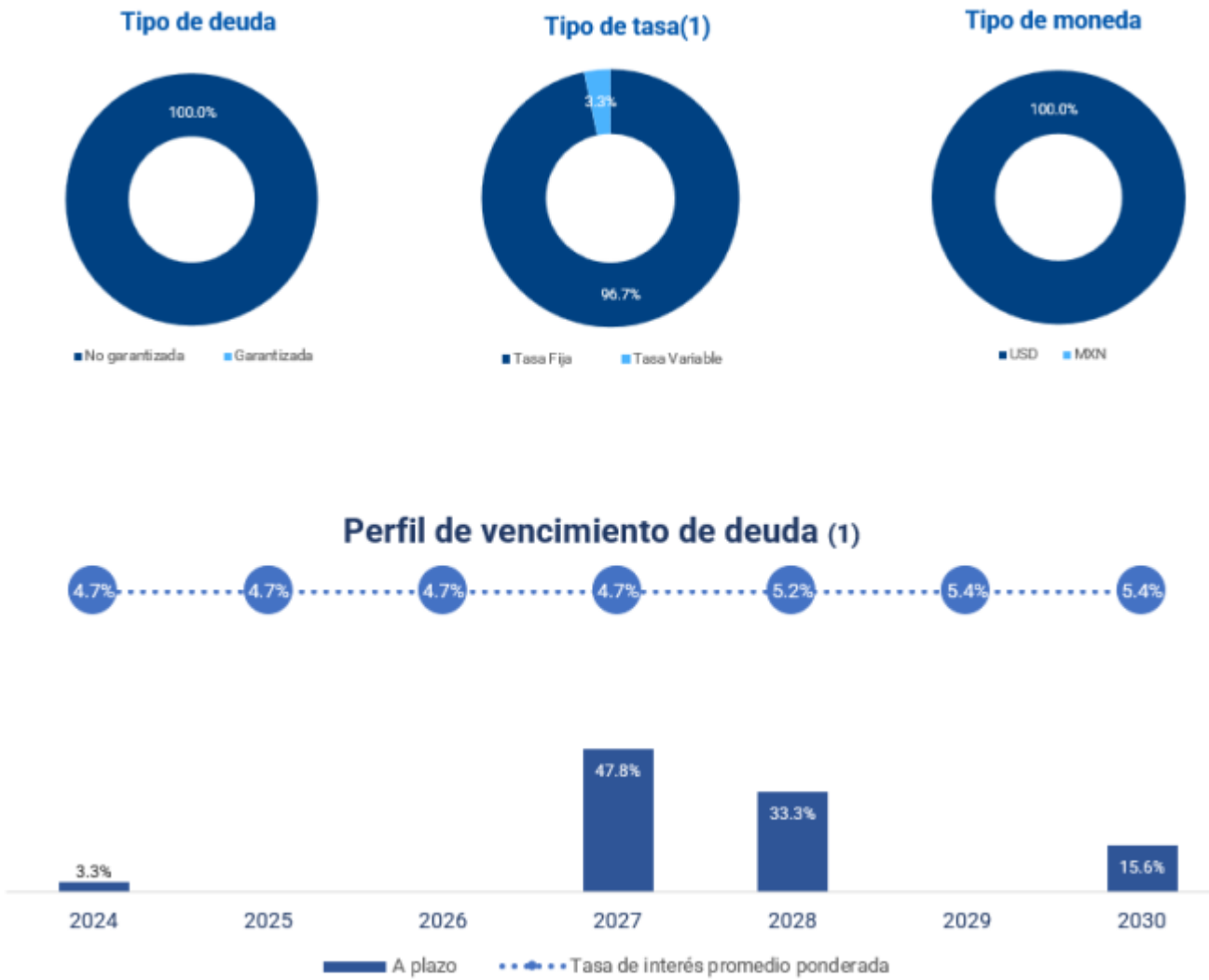
(3) La sobretasa es variable entre 1.85% y 2.30% según el nivel de pasivos contra activos.

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

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

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

(7) Equivalentes a Ps. \$ 7,840,677.5 miles a un TC de Ps. 17.6195 correspondiente al 30 de septiembre de 2023.



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

Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2023

26.6%

Nivel de Endeudamiento

3.2 x

Deuda neta a UAFIRDA⁽¹⁾

4.7 %

Tasa de interés promedio ponderada

4.3 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR

Credit Rating Agency

AA+ (MEX)

(1) Considera ION anualizado del portafolio Zeus.

47 de 308

(1) Considera ION anualizado del portafolio Zeus.

Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

| Obligaciones | FMTY | Obligaciones de cumplimiento del CEBURE |
|---|--------|---|
| Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾ | 28.3% | = 50.0% |
| Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾ | 0.0% | = 40.0% |
| Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾ | 4.7x | = 1.5x |
| Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾ | 381.4% | = 150.0% |

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2023

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolving por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al 31 de diciembre de 2023) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolving por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 4T23 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,182.5 millones al 31 de diciembre de 2023) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 3T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este 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 revolving. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolving del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no

| | | | |
|-------------------------|-------------|--------------------|---------------------|
| Fibra Mty F/2157 | | Consolidado | |
| Clave de Cotización: | FMTY | Trimestre: | 4D Año: 2023 |

dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 4T23, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

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

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

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

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,064.3 millones al 31 de diciembre de 2023) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

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

El 15 de septiembre de 2023, el Fideicomiso realizó la primera disposición del crédito por US\$ 10.0 millones (equivalente a Ps. 168.9 millones al 31 de diciembre de 2023), mientras que el 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty realizó la segunda disposición del crédito por US\$ 5.0 millones (equivalente a Ps. 84.5 Millones al 31 de diciembre de 2023). Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2023 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

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

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

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

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

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

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

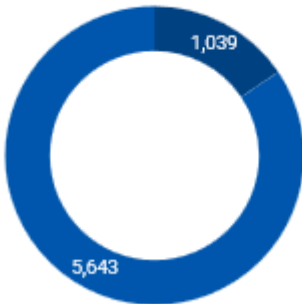
*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición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

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 1,038.9 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T23, una disminución de 75.7%, equivalente a Ps. 3,238.3 millones respecto al del cierre del 4T22. La disminución se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea con el trimestre pasado al posicionarse en 26.6% y 25.7% en 4T23 y 3T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 23.9% y 20.0% al 4T23 y 3T23, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (4T23) y el trimestre inmediato anterior (3T23) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFI, los cuales corresponden al periodo reportado.

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

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.2% y 8.7%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

| Cálculo Valor en Libros | |
|--|---------------|
| (+) Propiedades de Inversión exc Reserva territorial | 27,381 |
| (+) Reserva Territorial | 472 |
| (+) Otros Activos | 2,222 |
| (=) Activos | 30,075 |
| (-) Pasivos | 8,857 |
| (=) Valor en Libros | 21,218 |
| (/) CBFI (millones de certificados) | 1,812 |
| (=) Valor en Libros por CBFI | 11.71 |

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

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

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

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

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T23 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 15 de febrero de 2024

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

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

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

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

Publicación de resultados 4T23:
Miércoles 14 de febrero de 2024 (al cierre de mercado)

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ^[1]

Monterrey

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

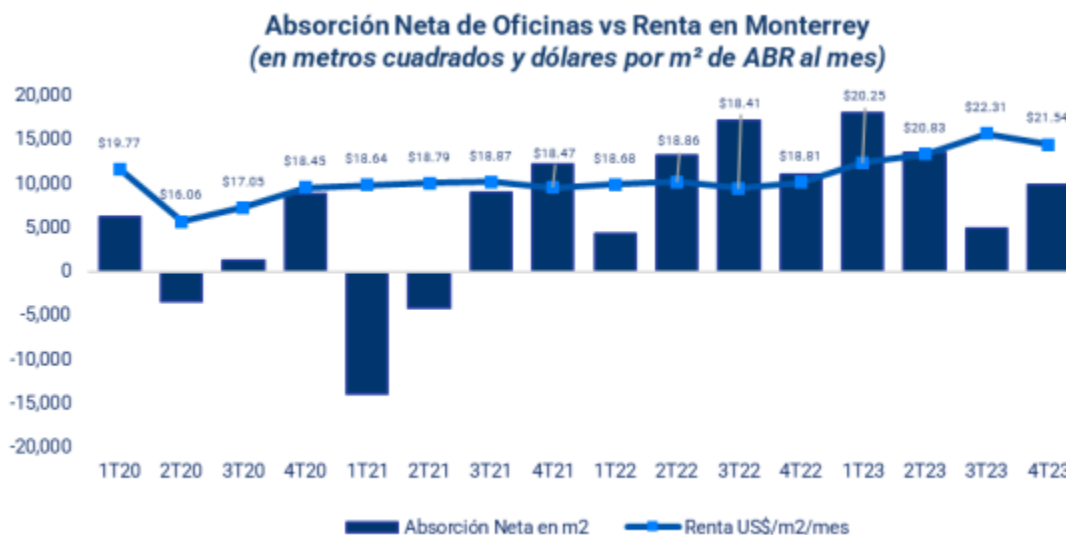
La absorción bruta acumulada del 2023 cerró por encima de los 63 mil m², mostrando un crecimiento anual del 8.4% en comparación con el año anterior (58 mil m²).

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Valle de México

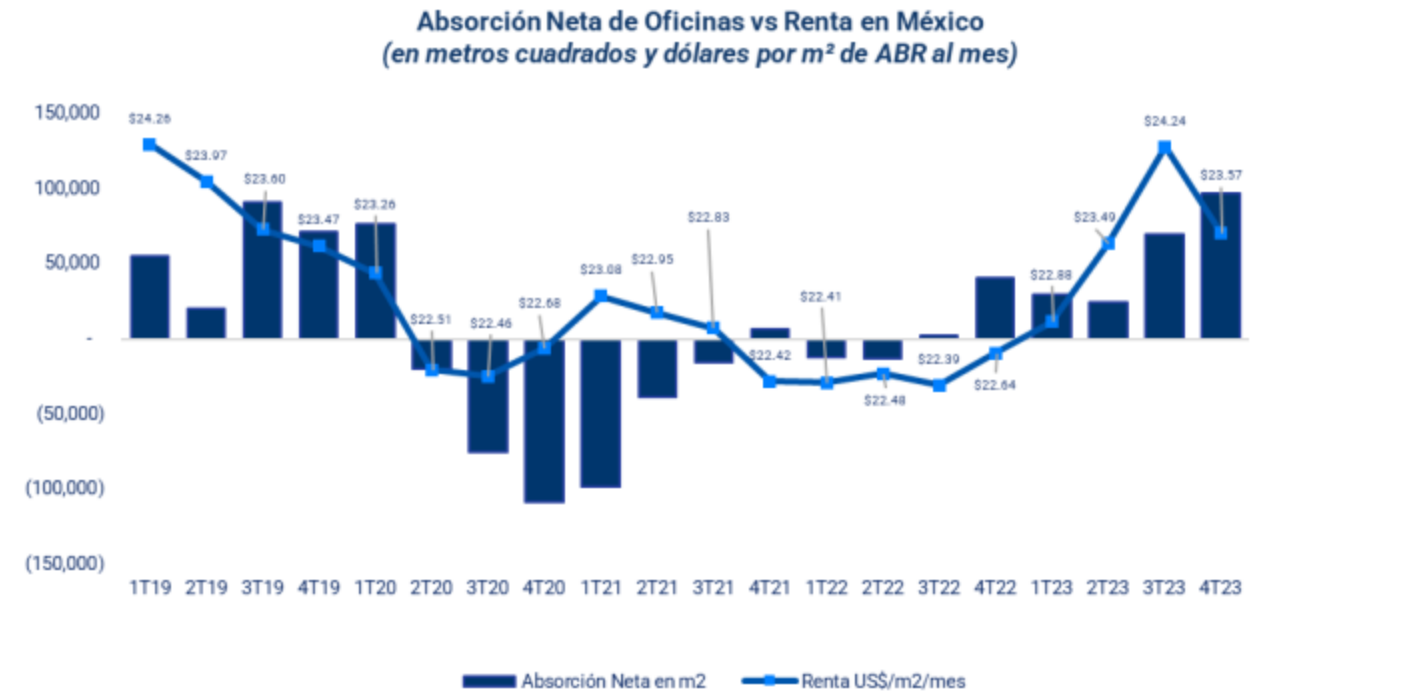
Durante el periodo de enero a diciembre del 2023, el mercado corporativo ha experimentado una notable recuperación, evidenciada en cifras positivas. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones y sub-arrendamientos) se registraron 162,890 m², lo que representa un aumento del 42% en comparación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

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

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

Al 4T23, la tasa de vacancia cerró en 22.66%, 164 puntos base menor a la mostrada en el 4T22 (24.3%). A pesar de la incorporación de nuevos m², la tasa no incrementó gracias a la actividad en la demanda, así como en la desaceleración de las desocupaciones. Los submercados suburbanos continúan registrando las tasas de vacancia más altas (Perinorte 51% y Azcapotzalco 47.6%), mientras que los submercados de Bosques e Insurgentes registran decrementos debido a la demanda de espacios.

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Guadalajara

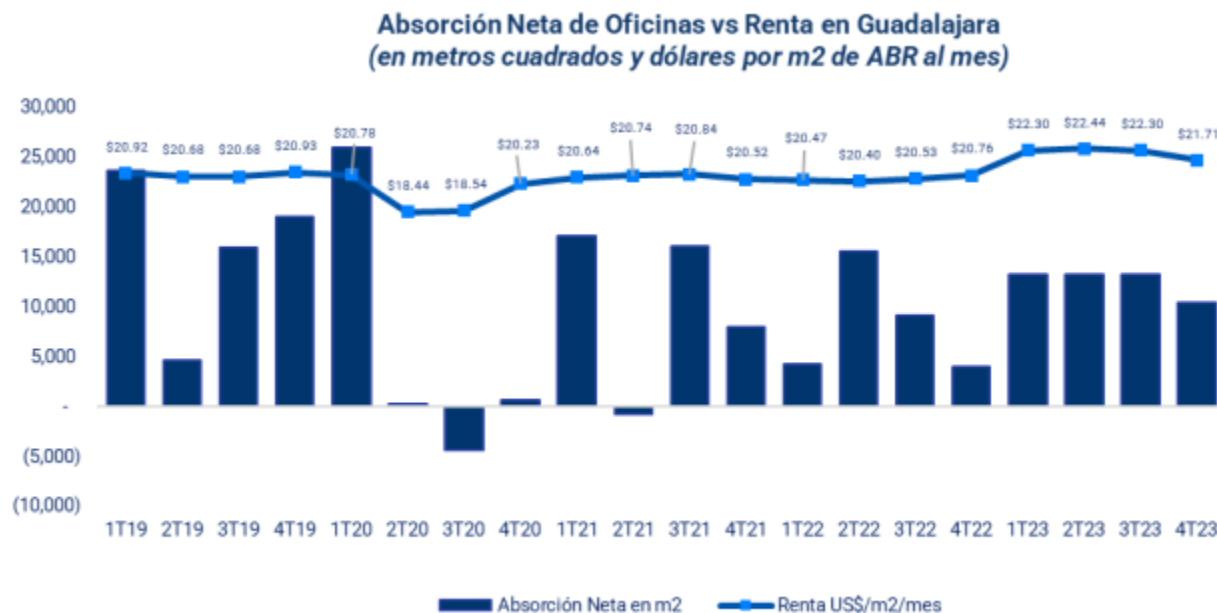
Al finalizar el 4T23, la demanda bruta acumulada registró un incremento anual del 75%, con 74,600 m² comercializados, en comparación con los 42,600 m² reportados en el mismo periodo del 2022. Del total de espacios comercializados durante el trimestre, el 47% correspondió a transacciones registradas en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

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

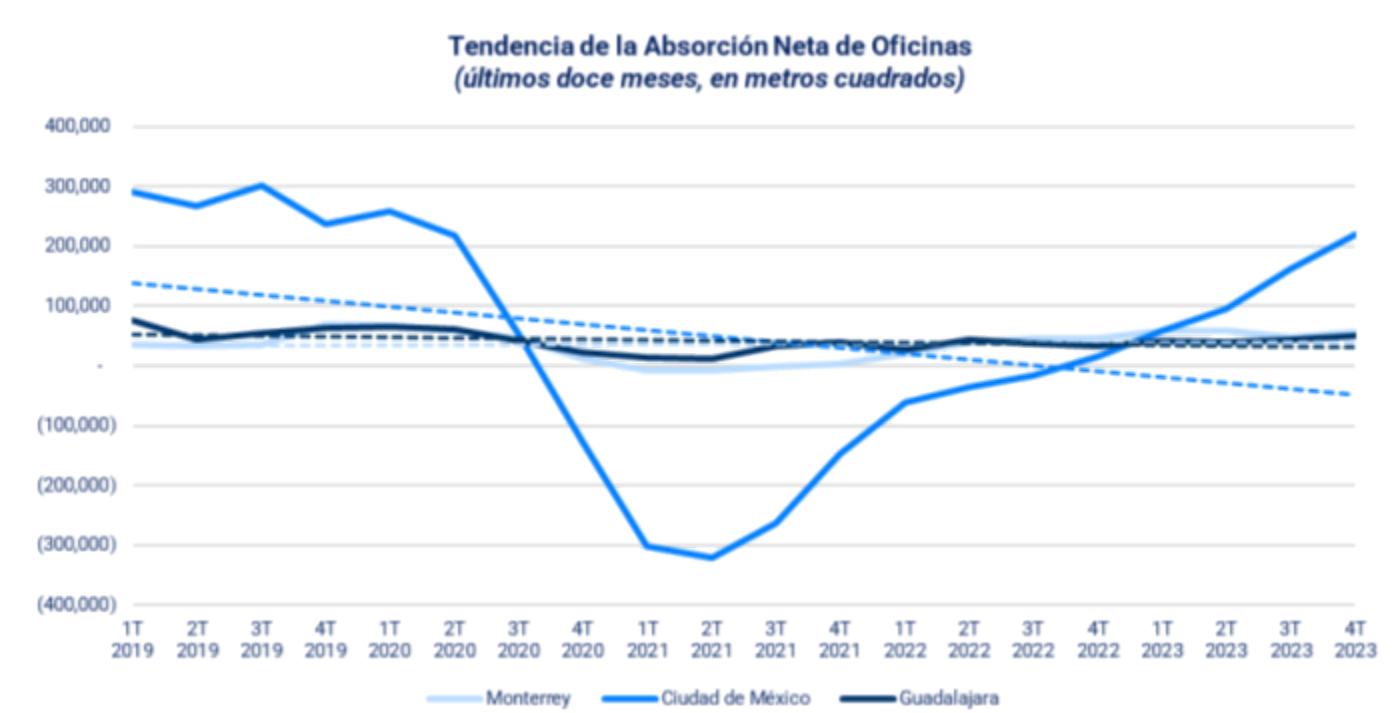
Al cierre del 4T23, la tasa de vacancia total se sitúa en 13.9%, lo que representa una disminución de 550 bps con respecto al 4T22 (19.4%). En términos de submercados, Puerta de Hierro continúa con la mayor vacancia con más de 44,500 mil m² disponibles, seguido de la Zona Financiera y López Mateos-Américas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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

*Mercado Industrial ^[2]**Monterrey*

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

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

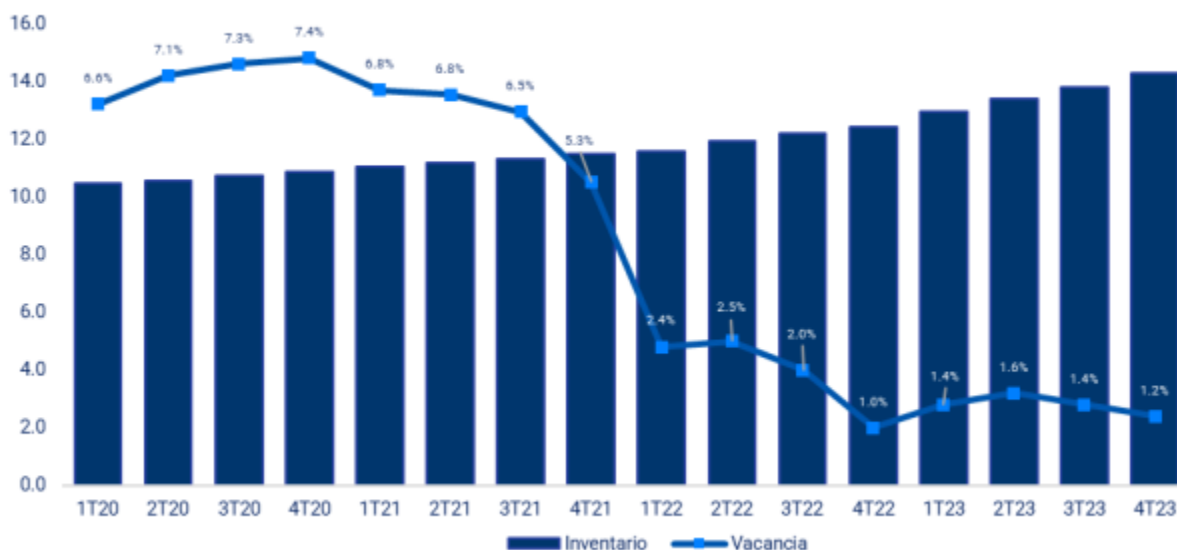
Al finalizar el 4T23, el inventario en Monterrey cerró en 14.3 millones de m², lo que representó un incremento anual del 15%. Durante el último trimestre, más de 472 mil m² de nuevos espacios fueron entregados, siendo el 85% de esta superficie pre-arrendada. Se destaca especialmente el crecimiento del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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Salttillo ^[3]

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

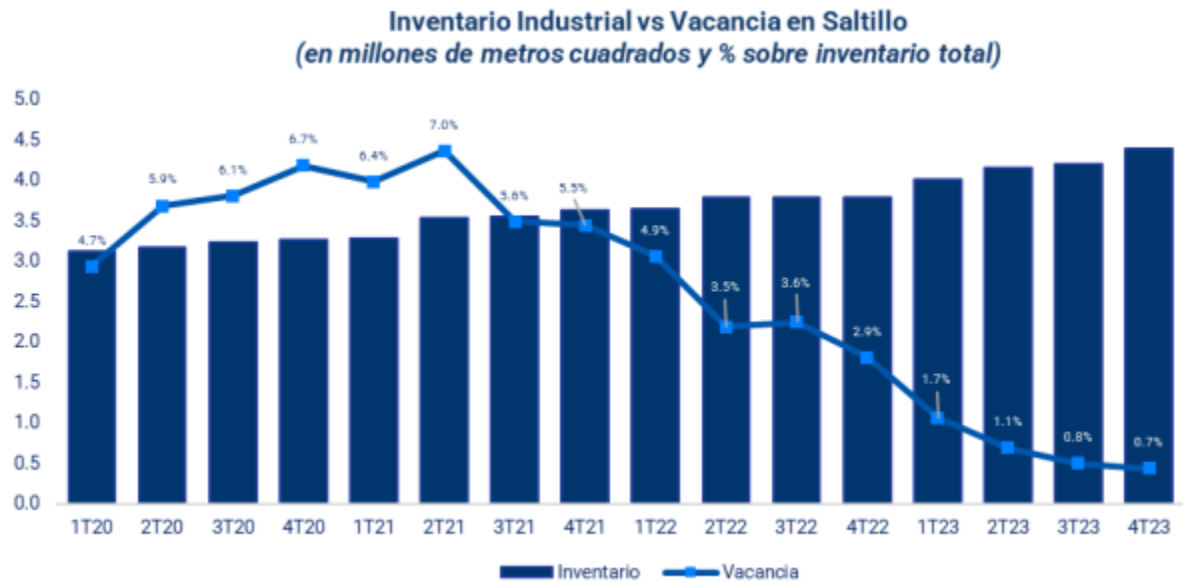
A pesar de una desaceleración en los inicios de construcción durante el 4T23, Saltillo registra un total de 297,880 m² en construcción, una actividad que supera la del año pasado (128 mil m² en 4T22).

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Bajío ^[4]

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

Al cierre del 2023, la región del Bajío experimentó una reactivación en la actividad en construcción y en la demanda de espacio industrial por inquilinos del sector automotriz. Estos inquilinos han realizado inversiones tanto en espacios en renta como en transacciones de venta de terrenos con infraestructura dentro de parques industriales. Se continúan esperando expansiones de los inquilinos ya instalados en la región. Este fenómeno

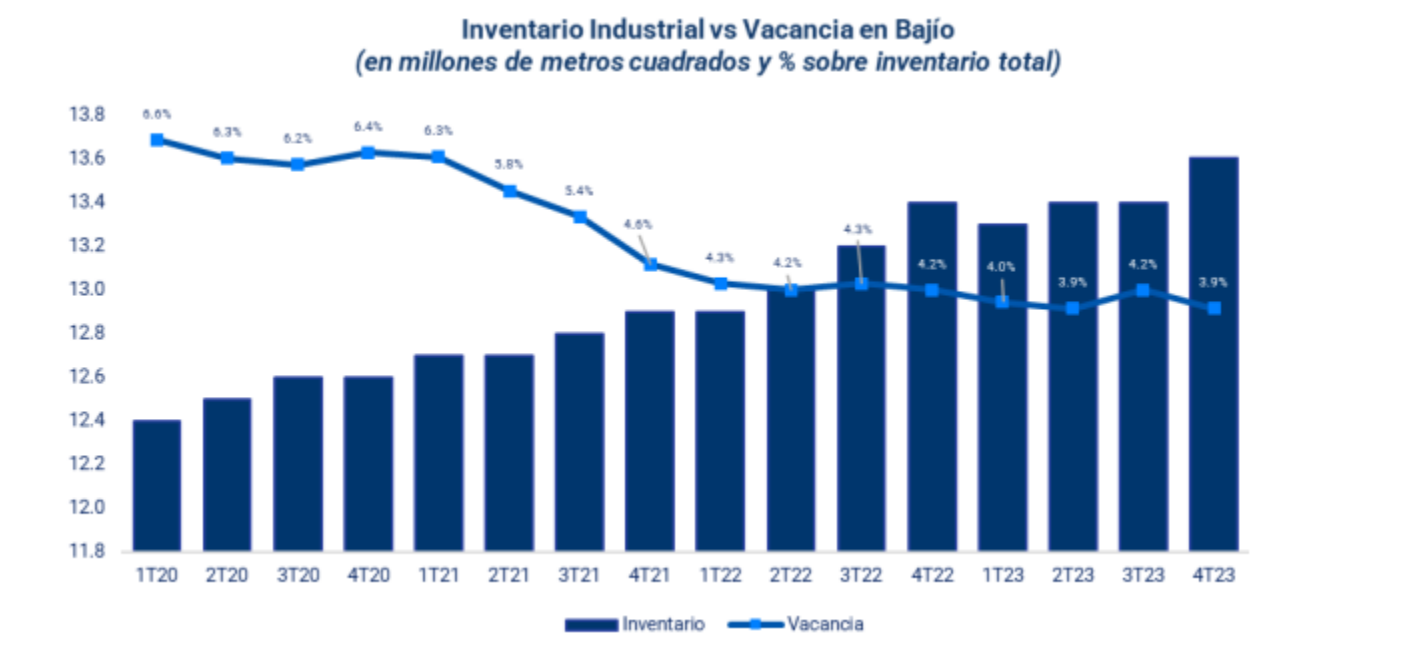
está relacionado con la escasez de oferta en los mercados del norte del país, lo que convierte al Bajío en una oportunidad para inversionistas y empresas en busca de espacios industriales.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Ciudad de México ^[5]

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

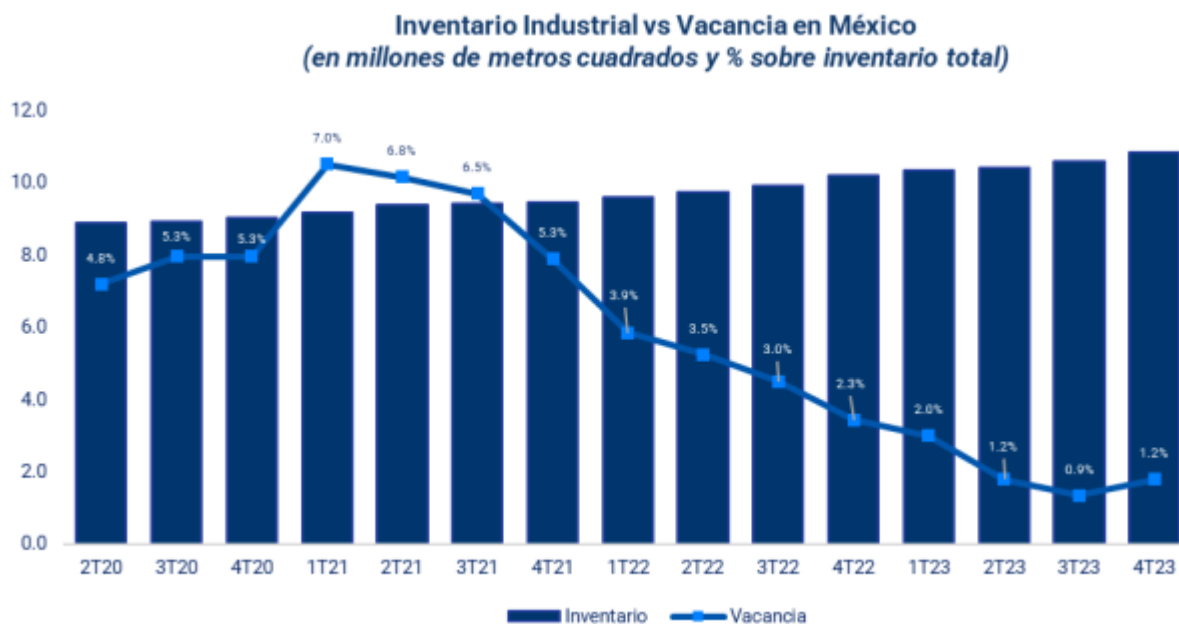
La Ciudad de México y su Zona Metropolitana se mantienen como el principal hub logístico del país, capturando el 50% de las transacciones en este sector, mientras que el sector e-commerce participó en un 30% seguido por el sector manufacturero y automotriz.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Guadalajara ^[6]

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

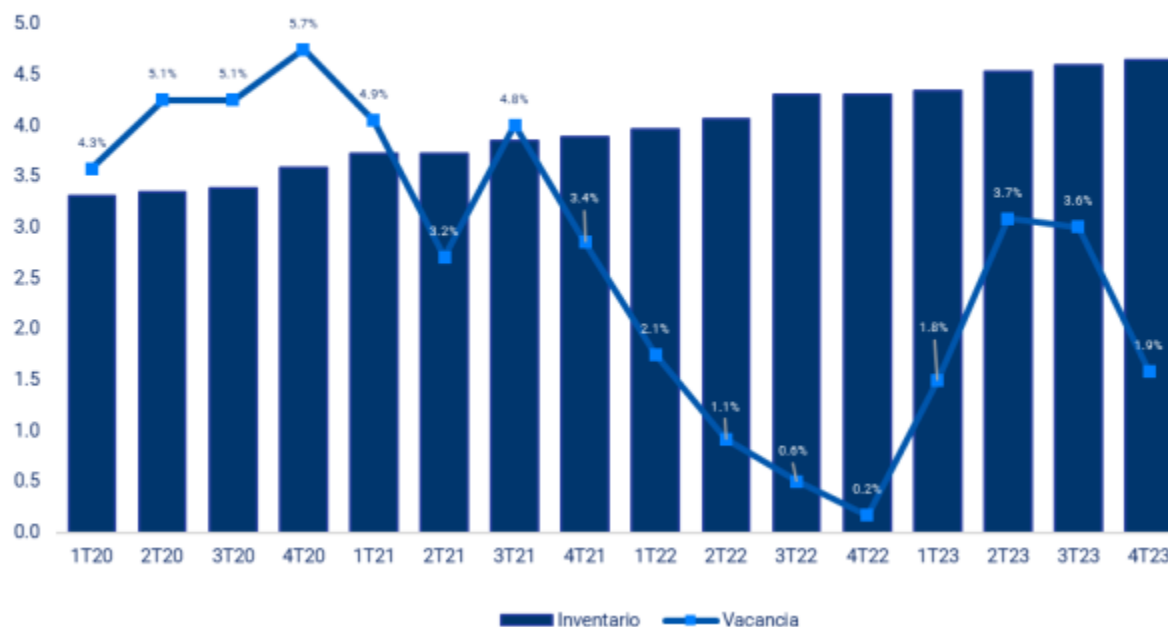
En cuanto a la absorción bruta, está cerró en 455 mil m², lo que representa una disminución del 7.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior (492 mil m²). Durante este último trimestre, más de 54 mil m² fueron destinados a operaciones de almacenamiento y transportación, con transacciones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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Reynosa ^[7]

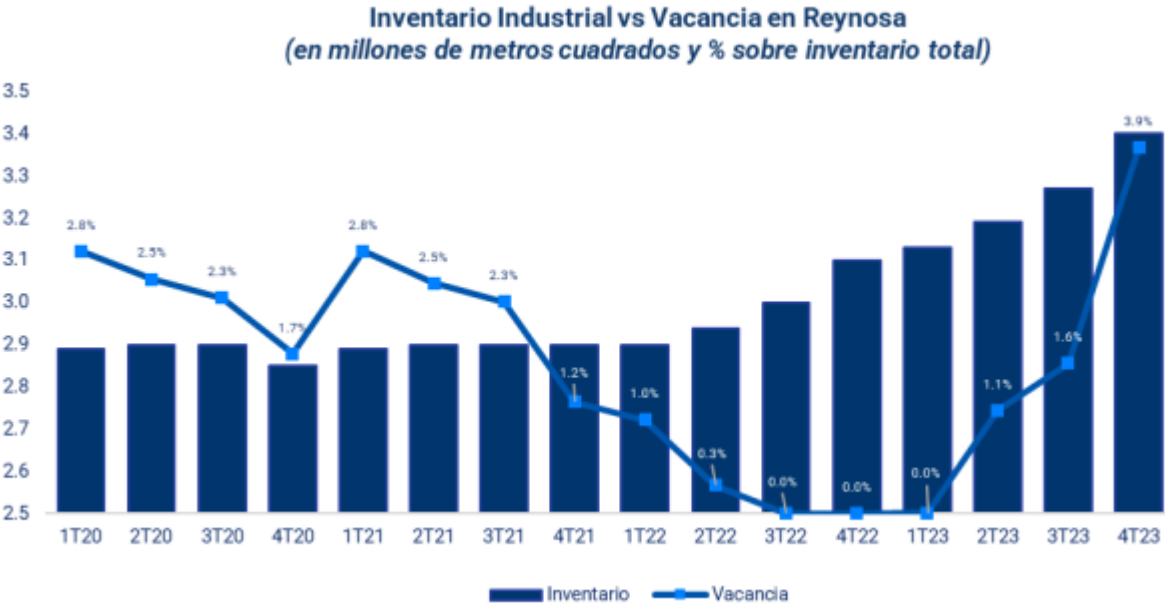
Al cierre del 4T23, la absorción neta acumulada registró contracciones del 29.3% por debajo del año anterior, alcanzando un total de 148 mil m². Esta desaceleración en la demanda puede atribuirse a diversos motivos, entre ellos la escasez de espacio disponible inmediato que se registró en la ciudad desde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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T23

Ciudad Juárez ^[8]

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

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

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



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

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 4T23 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”.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo 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 1,652,673 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 96.3% en términos de ABR. El Portafolio está compuesto por: (a) 19 inmuebles para oficinas con un ABR de 207,528 metros cuadrados; (b) 81 inmuebles industriales con un ABR de 1,425,795 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 metros cuadrados.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

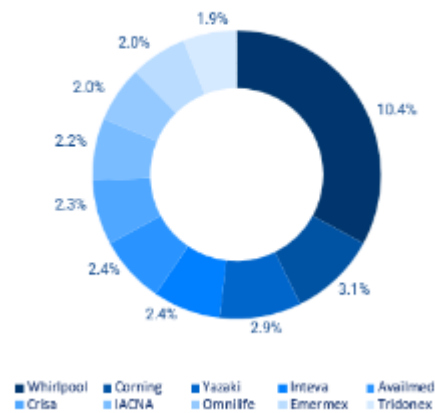
Fibra Mty opera el software SAP S/4 HANA 2022 para la gestión de recursos empresariales (ERP por sus siglas en inglés), de conformidad con el Contrato de Licencia del Software SAP que tiene celebrado con Link Technologies, S.A.P.I. de C.V. Consideramos que la operación del software ERP SAP S/4 HANA 2023 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 diciembre de 2023 y 2022 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

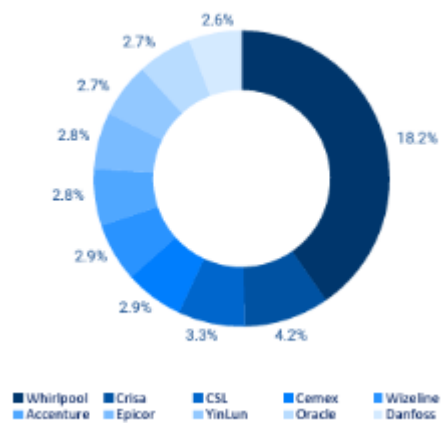
Al 31 de diciembre 2023

Principales usuarios



Al 31 de diciembre 2022

Principales usuarios



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 diciembre de 2023 cuenta con 49 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 | 58 | Director de Operaciones y Adquisiciones |
| Jaime Martínez Trigueros | 59 | Director de Administración y Finanzas |
| Eduardo Elizondo Santos | 47 | Director Jurídico |
| Víctor Manuel Treviño Herrera | 57 | 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.

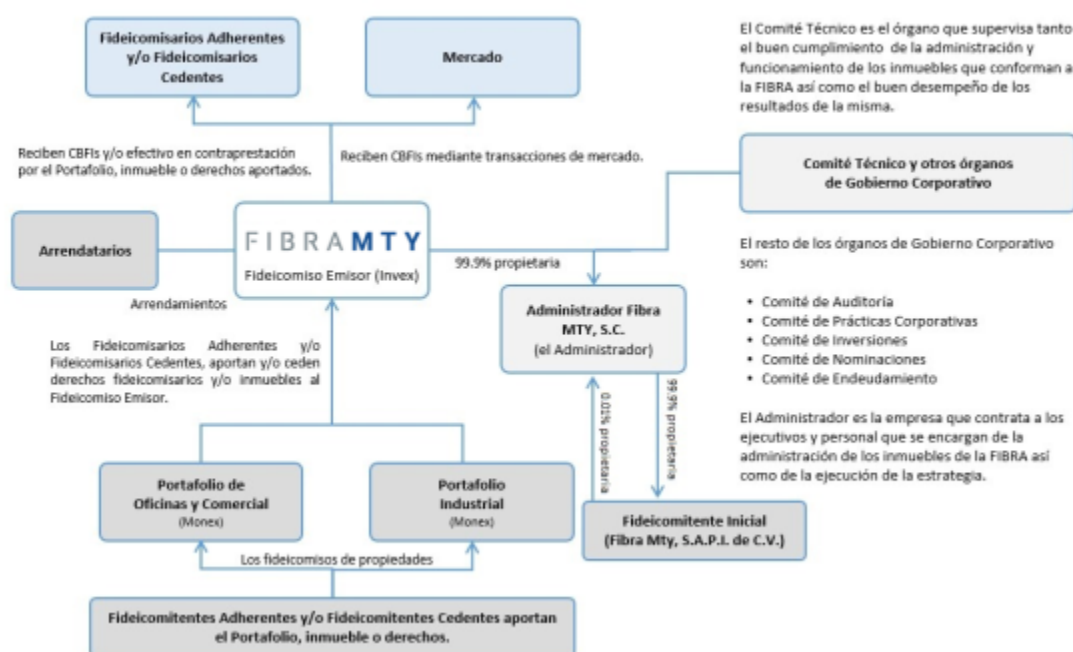
El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y 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 Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial”

vii) Estructura de administración

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Al 31 de diciembre de 2023 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

Cada CBFi otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. 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⁽¹⁾, con previa aprobación del Comité Técnico.

- (1) 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 y al Auditor Externo respecto al valor de mercado de los inmuebles del Portafolio propiedad de Fibra Mty al 31 de diciembre de 2023.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos”.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 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 diciembre de 2023 y 2022, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

| Propiedades de inversión | Fecha de adquisición | Saldos al 31 de diciembre de 2022 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Trasposos a activos disponibles para la venta | Saldos al 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Danfoss ⁽⁵⁾ | 11-dic-14 | \$ 522,761 | \$ - | \$ 2,240 | \$ 100,417 | \$ (76,036) | \$ - | \$ 549,382 |
| Casona | 28-may-15 | 314,737 | - | 461 | - | (11,614) | - | 303,584 |
| Catacha | 29-jul-15 | 69,800 | - | - | - | 5,915 | - | 75,715 |
| Santiago ⁽⁵⁾ | 21-sep-15 | 231,370 | - | 3,594 | 63,052 | 2,068 | - | 300,084 |
| Nico 1 | 19-may-16 | 720,248 | - | 2,408 | - | (94,565) | - | 628,091 |
| Providencia | 25-may-16 | 1,180,082 | - | 5,829 | - | (119,844) | - | 1,066,067 |
| Clénega | 08-nov-16 | 387,600 | - | - | - | (24,634) | - | 362,966 |
| Catacha 2 | 08-dic-16 | 82,100 | - | - | - | 26,022 | - | 108,122 |
| Huasteco ⁽⁶⁾ | 25-may-17 | 1,191,700 | 9,434 | 51 | 41,775 | (177,190) | - | 1,065,770 |
| Zinc | 14-sep-18 | 246,859 | - | - | - | 1,414 | - | 248,273 |
| Filios ⁽³⁾ | 18-dic-18 | 2,319,281 | 20,564 | - | - | (186,342) | - | 2,153,503 |
| Garibaldi | 27-nov-19 29-ene-20 | 784,141 | (123) | - | - | (125,361) | - | 658,657 |
| Clénega 2 | 19-nov-21 | 471,453 | - | 1,882 | - | (56,133) | - | 417,202 |
| Clénega 3 | 08-dic-21 | 474,357 | - | - | - | (56,384) | - | 417,973 |
| Zeus ⁽⁸⁾ | 29-mar y 20-sep-23 | - | 12,551,053 | 10,865 | 50,994 | (1,130,816) | - | 11,482,096 |
| Segmento Industrial | | \$ 8,996,489 | \$ 12,580,928 | \$ 27,330 | \$ 256,238 | \$ (2,023,500) | \$ - | \$ 19,837,485 |
| Oficinas en el Parque | 11-dic-14 | \$ 1,627,300 | \$ - | \$ 8,285 | \$ - | \$ (262,701) | \$ - | \$ 1,372,884 |
| Neoris | 11-dic-14 | 747,000 | - | 4,276 | - | (22,046) | - | 729,230 |
| Axtel | 11-dic-14 | 401,650 | - | - | - | (111,742) | (289,908) | - |
| Atento | 11-dic-14 | 69,000 | - | 1,083 | - | (1,127) | - | 68,956 |
| Cuadrante | 11-dic-14 | 105,520 | - | 2,143 | - | (20,762) | - | 86,901 |
| Prometeo | 22-dic-15 | 448,800 | - | 3,996 | - | (12,557) | - | 440,239 |
| Fortaleza | 31-ago-16 | 487,600 | - | 3,440 | - | (78,990) | - | 412,050 |
| Redwood | 06-dic-16 | 667,972 | - | 316 | - | (98,277) | - | 570,011 |
| Huasteco | 25-may-17 | 65,750 | - | 92 | - | (7,717) | - | 58,125 |
| Quauhtémoc | 16-ago-17 | 303,976 | - | - | - | (83,982) | - | 219,994 |
| Patria | 03-oct-18 | 337,800 | - | 22 | - | (5,290) | - | 332,532 |
| Filios | 18-dic-18 | 1,015,737 | - | - | - | (72,158) | - | 943,579 |
| La Perla | 08-jun-21 | 2,029,085 | 19,674 | 5,450 | - | (216,454) | - | 1,837,755 |
| Segmento Oficinas | | \$ 8,307,190 | \$ 19,674 | \$ 29,103 | \$ - | \$ (993,803) | \$ (289,908) | \$ 7,072,256 |
| Monza | 27-ago-15 | \$ 218,400 | \$ - | \$ 1,021 | \$ - | \$ 14,686 | \$ - | \$ 234,107 |
| Monza 2 | 13-nov-15 | 95,300 | - | - | - | 5,963 | - | 101,263 |
| Huasteco | 25-may-17 | 21,900 | - | 102 | - | (1,894) | - | 20,108 |
| Segmento Comercial | | \$ 335,600 | \$ - | \$ 1,123 | \$ - | \$ 18,755 | \$ - | \$ 355,478 |
| Total propiedades de inversión | | \$ 17,639,279 | \$ 12,600,602 | \$ 57,556 | \$ 256,238 | \$ (2,998,548) | \$ (289,908) | \$ 27,265,219 |

| Propiedades de inversión | Fecha de adquisición | Saldos al 31 de diciembre de 2021 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Saldos al 31 de diciembre de 2022 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Danfoss | 11-dic-14 | \$ 449,294 | \$ - | \$ 5,648 | \$ 407 | \$ 67,412 | \$ 522,761 |
| Casona | 28-may-15 | 306,183 | - | - | - | 8,554 | 314,737 |
| Catacha ⁽¹⁾ | 29-jul-15 | 72,500 | - | - | - | (2,700) | 69,800 |
| Santiago ⁽¹⁾ | 21-sep-15 | 224,647 | - | - | - | 6,723 | 231,370 |
| Nico 1 | 19-may-16 | 707,792 | - | - | - | 12,456 | 720,248 |
| Providencia | 25-may-16 | 1,159,137 | 103 | 6,653 | - | 14,189 | 1,180,082 |
| Ciénega ⁽²⁾ | 08-nov-16 | 340,000 | - | - | - | 47,600 | 387,600 |
| Catacha 2 ⁽¹⁾ | 08-dic-16 | 79,000 | - | - | - | 3,100 | 82,100 |
| Huasteco | 25-may-17 | 1,221,708 | 120 | 459 | - | (30,587) | 1,191,700 |
| Zinc | 14-sep-18 | 250,292 | - | - | - | (3,433) | 246,859 |
| Filios ⁽¹⁾ | 18-dic-18 | 2,171,214 | 107,046 | - | - | 41,021 | 2,319,281 |
| Garibaldi | 27-nov-19 29-ene-20 | 761,132 | (58) | 639 | - | 22,428 | 784,141 |
| Ciénega 2 | 19-nov-21 | 422,624 | 51 | 1,330 | - | 47,448 | 471,453 |
| Ciénega 3 | 08-dic-21 | 459,551 | 51 | - | - | 14,755 | 474,357 |
| Segmento Industrial | | \$ 8,625,074 | \$ 107,313 | \$ 14,729 | \$ 407 | \$ 248,966 | \$ 8,996,489 |
| Oficinas en el Parque | 11-dic-14 | \$ 1,763,000 | \$ - | \$ 11,179 | \$ - | \$ (146,879) | \$ 1,627,300 |
| Neoris | 11-dic-14 | 745,000 | - | - | - | 2,000 | 747,000 |
| Axtel | 11-dic-14 | 393,000 | - | - | - | 8,650 | 401,650 |
| Atento | 11-dic-14 | 68,900 | - | - | - | 100 | 69,000 |
| Cuadrante | 11-dic-14 | 102,579 | - | 377 | - | 2,564 | 105,520 |
| Prometeo | 22-dic-15 | 455,000 | - | 5,859 | - | (12,059) | 448,800 |
| Fortaleza ⁽³⁾ | 31-ago-16 | 598,000 | - | 68 | - | (110,468) | 487,600 |
| Redwood | 06-dic-16 | 693,430 | - | 847 | - | (26,305) | 667,972 |
| Huasteco | 25-may-17 | 66,500 | - | 2,237 | - | (2,987) | 65,750 |
| Cuauhtémoc | 16-ago-17 | 310,000 | - | 265 | - | (6,289) | 303,976 |
| Patria | 03-oct-18 | 315,000 | - | 234 | - | 22,566 | 337,800 |
| Filios ⁽⁴⁾ | 18-dic-18 | 1,016,271 | - | - | (28,066) | 27,532 | 1,015,737 |
| La Perla | 08-jun-21 | 1,877,187 | 18,460 | 5,582 | - | 127,856 | 2,029,085 |
| Segmento Oficinas | | \$ 8,403,867 | \$ 18,460 | \$ 26,648 | \$ (28,066) | \$ (113,719) | \$ 8,307,190 |
| Monza ⁽¹⁾ | 27-ago-15 | \$ 212,800 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 5,600 | \$ 218,400 |
| Monza 2 ⁽¹⁾ | 13-nov-15 | 90,000 | - | - | - | 5,300 | 95,300 |
| Huasteco | 25-may-17 | 21,250 | - | 616 | - | 34 | 21,900 |
| Segmento Comercial | | \$ 324,050 | \$ - | \$ 616 | \$ - | \$ 10,934 | \$ 335,600 |
| Total propiedades de inversión | | \$ 17,352,991 | \$ 125,773 | \$ 41,993 | \$ (27,659) | \$ 146,181 | \$ 17,639,279 |

(1)Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 31 de diciembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, los inmuebles otorgados en garantía fueron liberados el 10 de mayo de 2023.

(2)Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.). Al 31 de diciembre 2023 estos gravámenes fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes.

(3)Expansiones en el portafolio Filios.

(4)Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 metros cuadrados.

(5)Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.

Inversiones de capital en proceso

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial | \$ 29,227 | \$ 37,552 |
| Adiciones por inversiones de capital | 57,556 | 41,993 |
| Inversiones terminadas | (48,772) | (50,318) |
| Saldo final | \$ 38,011 | \$ 29,227 |

Compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

Al 31 de diciembre de 2023:

- Realizar una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775.
- El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó un contrato de compraventa privado respecto de un lote de terreno ubicado en el Estado de Puebla, en virtud del cual Fibra MTY tiene el compromiso de liquidar el precio por US\$0.4 millones, equivalentes a \$6,757 al 31 de diciembre de 2023, una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 31 de diciembre de 2023, la formalización del contrato de compraventa y la liquidación del precio aún se encuentran pendientes, lo cual se estima que suceda durante el primer trimestre de 2024.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones. Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, se incurrieron \$100,417.
- Llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052, corresponden a la expansión en proceso y US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594, corresponden a las inversiones de capital.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Aguascalientes-FINSA 03 por un valor total incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre de US\$10.1 millones, equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno. El precio de adquisición del terreno fue de US\$1.1 millones, equivalentes a \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.6 millones, equivalentes a \$50,994.
- En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 para realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769.

Al 31 de diciembre de 2022:

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

negociaciones fueron de US\$ 0.7 millones (equivalentes a \$14,297) de los cuales \$4,435 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar.

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

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

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

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

2023

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

1. La apreciación del peso frente al dólar. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 es de \$16.8935 pesos por dólar, en comparación a \$19.3615 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2022, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$2,529,233).
2. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), ver notas 1 y 2f, los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283)
3. La disminución en el valor de portafolio por condiciones de mercado de (\$263,713), que es un resultado neto de la combinación de los siguientes factores: i) Una disminución en el valor por (\$405,572) en el segmento de oficinas derivada de las condiciones actuales en algunos submercados de oficinas en donde se encuentran algunos de nuestros edificios; ii) Una disminución de (\$395,605) por incrementos en tasas de descuento y tasas de salida que obedecen a las condiciones actuales de mercado; y iii) el incremento en el valor de \$537,464 por un nivel más alto en los supuestos utilizados referentes a la rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento, así como una menor vacancia sistemática en espacios industriales.
4. Un aumento en el valor por \$218,924 correspondiente a la operación estándar de propiedades, que se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

2022

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

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

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 Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Área Bruta Rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR”.

Composición por Uso de la Propiedad

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “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 diciembre de 2023 y 2022, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

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

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

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

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

(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 Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Área Bruta Rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR”.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

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

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores clave de Desempeño del Portafolio” y “Renta en dólares por m2 y por tipo de inmueble”.

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

Desempeño de los activos

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros” e “Indicadores Financieros por CBFi”

Desempeño Financiero

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

Ingresos Totales

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado 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 Cuarto Trimestre 2023 anexado 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 Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Gastos de Administración”

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

Valor razonable de propiedades de inversión

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Valor razonable de propiedades de inversión”

ION & UAFIDA

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros” e “Indicadores Financieros por CBFi”

Resultado Financiero

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Utilidad neta consolidada”

Instrumentos financieros derivados

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Instrumentos financieros derivados”

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo 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 2023

Como se comentó en el reporte del 4T22, una vez concluida la adquisición del portafolio Zeus y conociendo las características finales del financiamiento para realizarla, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2023 de Ps. 0.9400 – Ps. 0.9535 para un rango de tipos de cambio de Ps. 18.00 – Ps. 18.49 y de Ps. 0.9535 – Ps. 0.9670 para un rango de tipos de cambio de Ps. 18.50 – Ps. 18.99.

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

El incremento promedio en la guía de resultados 2023 es de 390 puntos base superior a la distribución orgánica del 2022, la cual considerando los mismos rangos de tipo de cambio se ubicaría en 0.9179 por certificado.

El incremento en la guía es a pesar de todos los efectos en el flujo de efectivo ocasionados por la adquisición de Zeus, los cuales incluyen:

- i) Haber aumentado en casi 50% los CBFIs en circulación en el proceso de la suscripción preferente de capital,
- ii) El incremento en la tasa de interés promedio como resultado de la deuda dispuesta para la adquisición,
- iii) La reducción en el ingreso financiero derivado de la aplicación de todos los recursos provenientes de la emisión subsecuente de capital realizada en septiembre de 2022,
- iv) El costo financiero adicional por el periodo que pase entre la liquidación y la devolución del IVA que asciende a un monto de US\$80 millones.
- v) Los costos corporativos adicionales en avalúos, estudios técnicos y el refuerzo de algunas áreas de negocio necesarias para administrar un portafolio del doble de tamaño en comparación al del ejercicio anterior.

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

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

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

⁽²⁾ Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 8.84% y 5.39% respectivamente, al 31 de marzo de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 1T23.

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

Vale la pena mencionar que, aún considerando un menor rango de tipo de cambio (Ps. 17.5 – Ps. 17.99 en 2023 vs Ps. 20.00 – Ps. 20.49 en 2022) y un mayor precio al inicio del año (Ps 12.27 vs Ps. 12.38 por CBFi al inicio del 2022 y 2023, respectivamente), el rendimiento por distribución de 7.5%-7.6% esperado similar al de la guía de resultados de 2022. Dicho rendimiento se mantiene entre 160 y 170 puntos base por encima de las tasas de referencia al 1T23 a pesar del incremento en las tasas de interés.

Además, la adquisición de Zeus mejoró de manera substancial las características defensivas del portafolio de Fibra Mty, particularmente al incrementar el porcentaje de ingresos dolarizados, extender el perfil de vencimientos y diversificar las rentas entre un mayor número de propiedades, ubicaciones geográficas, inquilinos y sectores económicos. Como resultado, los inversionistas cuentan con una mayor calidad y predictibilidad del flujo de efectivo.

Adicional a lo anterior, la administración contaba con los siguientes retos para el ejercicio 2023:

En cuestiones operativas:

b) Incrementar la ocupación en el sector de Oficinas, misma que al 1T23 asciende a 70.8%.

En la parte financiera:

- 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 tiene disponibles al momento hasta US\$ 150 millones de dólares, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos que se irán reduciendo conforme se realicen adquisiciones de nuevas propiedades.
- d) El comportamiento de la inflación, y su efecto en las curvas de tasas de interés pudiera tener un efecto en el flujo financiero a través de las inversiones del efectivo o de la contratación de deuda adicional para adquisiciones.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- a) La adquisición del portafolio Zeus incluyó una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados. La Compañía se encuentra evaluando las diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva, incluyendo expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- b) La actividad sin precedentes en el sector industrial i) está demandando expansiones de propiedades en el portafolio, lo cual pudiera reducir temporalmente el flujo de efectivo durante el tiempo de la construcción y ii) en materia de las adquisiciones pudiera reducir las tasas de capitalización, lo cual reduciría el flujo incremental al realizar una transacción en este sector.

Durante el periodo transcurrido desde la aprobación de la guía de resultados y el 31 de diciembre de 2023, Fibra Mty ha logrado lo siguiente:

Por noveno año consecutivo, Fibra Mty logró cumplir con el rango alto de su guía de resultados. Adicional a la adquisición de Zeus mencionado en líneas anteriores, dentro de los logros destacables de Fibra Mty se encuentran los siguientes:

En la parte financiera:

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

En cuestiones operativas:

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



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

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

(4)Considera el precio de Ps. 12.38 por CBFÍ al 31 de diciembre de 2022.

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

(6) Tipo de cambio de cobranza promedio.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones 2023

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” del presente reporte, y gracias a la confianza del público inversionista y de las instituciones financieras, al cierre del 1T23, Fibra Mty alcanzó aproximadamente el 80% de su objetivo original trazado en su estrategia de crecimiento 2022-2026 por Ps. 15,000 millones mediante la compra del portafolio industrial Zeus por un precio de adquisición de Ps. 12,112 millones más el IVA de la construcción y otros impuestos, costos y gastos relacionados con la transacción. Por lo que decidió incrementar su objetivo de crecimiento en otros Ps. 15,000 millones, adicionales a la adquisición del portafolio Zeus, hasta diciembre de 2026.

Durante los doce meses transcurridos durante el 2023, Fibra Mty ha logrado las siguientes transacciones en relación con su estrategia de crecimiento:

- 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 \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

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. 10,274.9 millones en emisiones de capital adicional (equivalentes a US\$ 545.8 millones a un tipo de cambio promedio ponderado de \$18.8247 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.

La mayoría de los recursos de dichas emisiones fueron utilizados para la adquisición del portafolio Zeus mencionado en el numeral 1) anterior.

- 3) Firmar un crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones el cual incluía una línea de crédito revolving 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 revolving. 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 diciembre de 2023, tenía una sobretasa de 2.22%.

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 diciembre de 2023, la línea total del crédito sindicado es por US\$ 220 millones.

(equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al 31 de diciembre de 2023) de los cuales aún tiene disponibles US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023).

- 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 en los últimos meses 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. Al 31 de diciembre de 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 2,534.0 millones al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2023) 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 incrementarían el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas. Además, mejorarían 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 4T23 se estima asciendan a cerca de US\$ 100.0 millones (equivalentes a Ps. 1,689.4 millones al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023). De los US\$ 100 millones estimados, US\$ 45 millones fueron ya firmados y se encuentran en proceso de construcción al cierre del 4T23, US\$ 19.0 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, traduciéndose en un flujo más atractivo y defensivo para los inversionistas.

De igual manera, considerando el tamaño de activos al 4T23, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 220.0 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023) para llegar a un nivel de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto, al cierre del 4T23, tenemos disponibles US\$198 millones (equivalentes a Ps. 3,344.9 millones al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023), 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. 2,298.3 millones - vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas de crédito revolventes pueden ser dispuestas en dólares.

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 diciembre de 2023 ascendía a Ps. 11.40 por CBFI.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023 tenemos un nivel de endeudamiento de 26.6%, totalmente financiado en dólares y mayormente a tasa fija, con vencimiento promedio de 4.3 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**, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación de sostenibilidad corporativa (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG por tres años consecutivos (2021,2022 y 2023).
- **Portafolio de Calidad**, al tener 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**, al haber 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**, al mantener la mayor parte de sus 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**, al tener 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, actualmente nos encontramos en el proceso de autorización para una potencial emisión de capital, la cual incluye una oferta primaria para inversionistas fuera de México conforme a la Regla 144A y Regulación S.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 31 de diciembre de 2023 no contamos con deudores relevantes.

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Clientes | \$ 32,814 | \$ 14,658 |
| Intereses por cobrar ⁽¹⁾ | 4,345 | 3,645 |
| Otras cuentas por cobrar | 1,075 | 395 |
| Otras cuentas por cobrar partes relacionadas | 132 | 1,266 |
| Estimación de deterioro de cuentas por cobrar | (1,341) | (34) |
| Total | \$ 37,025 | \$ 19,930 |

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

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$7,875 y \$192 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$1,341 y \$34, respectivamente; reconociendo un gasto o (reversión) de deterioro por la estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral por \$1,307 y (\$4,761) correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Adicionalmente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar de \$391 y \$3,484 por considerarse legalmente incobrables, impactando los resultados integrales consolidados del periodo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Cuentas por cobrar no vencidas | \$ 24,939 | \$ 14,466 |
| Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas | 6,534 | 158 |
| Total | \$ 31,473 | \$ 14,624 |

Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión fueron \$0 y \$41,504.

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 adquiriente 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 adquiriente 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 cumple 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 Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex 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% el 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 “Pérdidas 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 Pérdidas 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 mismo; 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.

Zeus:

Durante el periodo del 4T23 Fibra Mty no realizó adquisiciones. Como se mencionó en el 3T23, por así haberlo acordado las partes y considerando que se encontraban pendientes algunos trámites y gestiones en relación con las propiedades del portafolio Zeus, adquiridas el 20 de septiembre de 2023, el pago correspondiente a dicha compra equivalente a US\$45.2 millones (más el impuesto al valor agregado) se realizó el 31 de octubre del 2023, una vez concluidos dichos trámites y gestiones a cargo de la parte vendedora. Los recursos para realizar el pago del precio provinieron del efectivo remanente de la liquidación de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023.

iv) Contratos de Desinversiones

Durante el 4T23, Fibra Mty no llevó a cabo desinversiones de inmuebles.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

vi) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al término del Cuarto Trimestre de 2023, 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 diciembre de 2023 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* | 52 |
| Guillermo Enrique Babatz Torres | 55 |
| Alberto Federico Terrazas Seyffert* | 58 |
| Andrés Ochoa Bünsow* | 68 |
| Luz Adriana Ramírez Chávez* | 63 |
| Silvia Lucía Dávila Kreimerman* | 53 |
| Carmen Eugenia Garza T Junco* | 50 |
| Jorge Silberstein Tenenbaum* | 64 |

**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, 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 diciembre de 2023, 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. En 2023 y 2022 Fibra Mty realizó donativos a Pro Superación Familiar Noelonesa, A.C. en donde Federico Garza Santos tiene participación.

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. 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 Bambu Motriz, S.A de C.V., sociedades pertenecientes al Grupo Cleber, asimismo Fibra Mty tiene celebrados contratos de arrendamiento con Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. y 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 52 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, Emyesa, 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 58 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 Mugerza, El Paso Industrial Supplies México, EPIS Logistics, Grupo Club PM Project Management, Grupo de Desarrollo y Entretenimiento de Hermosillo, Promotora Inmobiliaria Villa XXI, 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, así como vicepresidente en el comité del Consejo Ejecutivo de Empresas Globales (CEEG) 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 Regional 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 fellow 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.

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 Industrias, 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, 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 64 años de edad.

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 sesionará 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 Cuarto Trimestre de 2023 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 diciembre de 2023 y 2022 fueron:

| (miles de pesos) | Al 31 de diciembre 2023 | Al 31 de diciembre 2022 | Variación expresada en monto | Variación expresada en porcentaje |
|--|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Beneficios a empleados | 101,033 | 88,952 | 12,081 | 13.6% ⁽¹⁾ |
| Honorarios administrativos | 5,337 | 6,720 | (1,383) | (20.6%) |
| Honorarios Legales | 260 | 1,105 | (845) | (76.5%) |
| Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos | 31,268 | 15,040 | 16,228 | 107.9% ⁽²⁾ |
| Honorarios a consejeros | 2,197 | 1,795 | 402 | 22.4% |
| Honorarios por avalúo de propiedades | 6,900 | 3,251 | 3,649 | 112.2% ⁽³⁾ |
| Gastos Generales | 30,144 | 28,715 | 1,429 | 5.0% |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 55,560 | 44,004 | 11,556 | 26.3% ⁽⁴⁾ |
| Total | 232,699 | 189,582 | 43,117 | 22.7% |

(1) Beneficios empleados, principalmente incrementos por inflación en sueldos y refuerzo de ciertas áreas corporativas.

(2) Incremento principalmente por honorarios a asesores externos: i) diversos proyectos en materia financiera, fiscal y sostenibilidad, ii) gestión de recuperación de IVA por adquisición del portafolio Zeus, iii) actualización de procesos en materia de control interno y, iv) soporte en tecnologías de la información.

(3) Incremento en el servicio del valuador independiente por incorporación del portafolio Zeus.

(4) Al 31 de diciembre de 2023, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 4,469,534 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.42 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$55,512. En adición se reconocieron \$48 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$55,560.

Al 31 de diciembre de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$44,004.

Como se observa en los dos párrafos anteriores, el incremento de 26.3% respecto al ejercicio 2022, es el efecto combinado de i) mayor cantidad de CBFIs otorgados con impacto de \$12,555, ii) mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan ejecutivo basado en CBFIs 2023 al pasar de \$12.31 pesos por CBFI en el 2022 a \$12.42 pesos por CBFI en el 2023 en términos de los lineamientos establecidos en NIIF, lo cual, es equivalente a \$380, y iii) y el efecto de (\$1,379) generado por el pago de los impuestos considerando el precio del CBFI a la fecha de la entrega de los títulos.

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:

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

Otros Ingresos:

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

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

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾ | \$ 53,364 | \$ 54,165 |
| Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾ | 5,328 | 5,432 |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾ | 390 | 1,431 |
| Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C. ⁽¹⁾ | 633 | 388 |
| Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾ | 345 | 300 |
| | <u>\$ 60,060</u> | <u>\$ 61,716</u> |

Cuentas por cobrar:

| | | |
|--|--------|----------|
| Otras partes relacionadas ⁽³⁾ | \$ 132 | \$ 1,266 |
|--|--------|----------|

Cuentas por pagar ⁽¹⁾:

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | \$ 1,357 | \$ 1,357 |
| Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | 1,174 | 1,346 |
| Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | 561 | 561 |
| Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾ | 230 | 264 |
| Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. ^{(4) (5)} | 207 | 207 |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾ | 806 | 132 |
| Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾ | - | 515 |
| Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾ | - | 75 |
| | <u>\$ 4,335</u> | <u>\$ 4,457</u> |

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

Compensación del personal clave de la administración

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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos a corto plazo | \$ 35,107 | \$ 32,410 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 29,783 | 32,221 |
| | <u>\$ 64,890</u> | <u>\$ 64,631</u> |

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

Inversiones de capital con partes relacionadas

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

Durante el 2022 no se realizaron inversiones de capital con partes relacionadas.

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 diciembre de 2023 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 diciembre de 2023:

| Tenedor | Porcentaje |
|--|------------|
| Público Inversionista: | |
| - Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones) | 73.6% |
| - Inversionistas Patrimoniales | 16.0% |
| Aportantes de inmuebles | 9.2% |
| Otros | 1.2% |

Los tenedores de CBFIS que al 31 de diciembre de 2023 contaban con más del 10% son: Afore Coppel y Afore Sura con 17.7% y 10.8%, 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 diciembre de 2023 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 ⁽²⁾ | Mínimo ⁽²⁾ | Cierre ⁽³⁾ | 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 |
| Agosto | 11.75 | 10.93 | 10.95 | 637,029.30 |
| Septiembre | 11.40 | 10.31 | 10.84 | 413,758.14 |
| 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 | | | | |
| Enero | 12.32 | 11.50 | 12.13 | 938,610.32 |
| (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 octubre al 31 de diciembre de 2023 | 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 |
|---|---|--|
| Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo | 1,630 operaciones diarias | 1,479 operaciones diarias |
| Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo | 1,511 operaciones diarias | 1,630 operaciones diarias |

| | | |
|--|--------|--------|
| Promedio del diferencial de compra y venta / Precio(1) al inicio del periodo | 0.16% | 0.13% |
| Promedio del diferencial de compra y venta / Precio(1) al final del periodo | 0.17% | 0.16% |
| % de Participación en volumen de operación en términos de importe | 22.70% | 16.48% |
| % de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIs | 22.66% | 16.42% |
| Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo | 54 | 53 |
| Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo | 54 | 54 |
| Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo | Media | Media |
| Nivel de Bursatilidad al final del periodo | Media | Media |

^(a) Fuente: Bloomberg.

Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBFi”.

iii) Formador de mercado.

Al 31 de diciembre de 2023 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.

FIBRA MTY

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

1. Estados financieros consolidados condensados proforma al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e información actual al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

2. Contenido

[Estado consolidado condensado de posición financiera actual al 31 de diciembre de 2023 y proforma al 31 de diciembre de 2022](#)

[Estado consolidado condensado de utilidad integral actual y proforma por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022](#)

[Notas a los estados financieros consolidados condensados actual y proforma al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022](#)

- [1. Información general](#)
- [2. Descripción de la transacción](#)
- [3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma](#)
- [4. Ajustes proforma](#)
- [5. Fuentes de financiamiento de la transacción](#)

Estado consolidado condensado de posición financiera actual al 31 de diciembre de 2023 y proforma al 31 de diciembre de 2022

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

| Información actual al 31 de diciembre de 2023 | | | | Información proforma al 31 de diciembre de 2022 | | | |
|---|--------|-------------------------|-------------------------------|---|---------------------|--|---------------------|
| | Nota | Fibra MTY antes de Adq. | Portafolio Zeus (Notas 2 y 5) | Fibra MTY después de Adq. | Fibra MTY | Portafolio Zeus y Ajustes proforma (Notas 3 y 4) | Fibra MTY Proforma |
| Acti no | | | | | | | |
| Acti no circulante: | | | | | | | |
| | 4.1.a | \$3,880,393 | (\$2,841,534) | \$1,038,859 | \$4,277,140 | (\$3,215,759) | \$1,061,381 |
| | | 29,270 | 7,755 | 37,025 | 19,930 | - | 19,930 |
| | | - | - | - | 41,504 | - | 41,504 |
| | 4.1. b | 20,185 | 28,579 | 48,764 | 25,051 | 1,636,103 | 1,661,154 |
| | | 30,298 | - | 30,298 | 69,196 | - | 69,196 |
| | | 289,908 | - | 289,908 | - | - | - |
| | | 4,250,054 | (2,805,200) | 1,444,854 | 4,432,821 | (1,579,656) | 2,853,165 |
| Total del acti no circulante | | | | | | | |
| Acti no no circulante: | | | | | | | |
| | 4.1.d | 15,783,123 | 11,482,096 | 27,265,219 | 17,639,279 | 13,246,402 | 30,885,681 |
| | | 1,226 | - | 1,226 | 8,034 | - | 8,034 |
| | | 85,720 | - | 85,720 | 5,253 | - | 5,253 |
| | | 7,859 | - | 7,859 | 8,108 | - | 8,108 |
| | | 8,681 | - | 8,681 | 9,456 | - | 9,456 |
| | | 34,143 | 32,243 | 66,386 | 56,083 | - | 56,083 |
| | 4.1. c | 111,730 | - | 111,730 | 56,815 | 36,515 | 93,330 |
| | | 16,032,482 | 11,514,339 | 27,546,821 | 17,783,028 | 13,282,917 | 31,065,945 |
| Total del acti no no circulante | | | | | | | |
| | | \$20,282,536 | \$8,709,139 | \$28,991,675 | \$22,215,849 | \$11,703,261 | \$33,919,110 |

| Información actual al 31 de diciembre de 2023 | | | | Información proforma al 31 de diciembre de 2022 | | |
|---|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|--|---------------------|
| Nota | Fibra MTY antes de Adq. | Portafolio Zeus (Notas 2 y 5) | Fibra MTY después de Adq. | Fibra MTY | Portafolio Zeus y Ajustes proforma (Notas 3 y 4) | Fibra MTY Proforma |
| Pasivo y patrimonio | | | | | | |
| Pasivo circulante: | | | | | | |
| 4.1.f | \$253,403 | \$- | \$253,403 | \$- | \$1,548,920 | \$1,548,920 |
| Préstamos bancarios corto plazo | 32,004 | 12,276 | 44,280 | 34,840 | - | 34,840 |
| Intereses por pagar | 44,449 | 31,827 | 76,276 | 47,323 | - | 47,323 |
| Cuentas por pagar | 21,952 | - | 21,952 | 17,673 | - | 17,673 |
| Beneficios a los empleados | 68,448 | - | 68,448 | 233,452 | - | 233,452 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | 39,324 | 545 | 39,869 | 28,121 | - | 28,121 |
| Impuestos por pagar | - | - | - | 44,083 | - | 44,083 |
| Instrumentos financieros derivados | 3,738 | - | 3,738 | 1,551 | - | 1,551 |
| Pasivo por arrendamiento | 23,395 | - | 23,395 | 26,287 | - | 26,287 |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento | 5,560 | - | 5,560 | 5,404 | - | 5,404 |
| Provisiones | 21,146 | 5,589 | 26,735 | 26,814 | 6,290 | 33,104 |
| Depósitos de los arrendatarios | | | | | | |
| Total del pasivo circulante | 513,419 | 50,237 | 563,656 | 465,548 | 1,555,210 | 2,020,758 |
| Pasivo no circulante: | | | | | | |
| 4.1.f | 4,510,523 | 2,833,413 | 7,343,936 | 5,158,977 | 3,317,139 | 8,476,116 |
| Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo | 1,653 | - | 1,653 | 837 | - | 837 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 1,014 | - | 1,014 | 677 | - | 677 |
| Beneficios a los empleados al retiro | 77,148 | - | 77,148 | 4,249 | - | 4,249 |
| Pasivo por arrendamiento largo plazo | 19,838 | - | 19,838 | 33,063 | - | 33,063 |
| Pasivo diferido de contrato de arrendamiento | - | - | - | 968 | - | 968 |
| Provisiones de largo plazo | 101,793 | 104,605 | 206,398 | 103,160 | 114,206 | 217,366 |
| Depósitos de los arrendatarios | | | | | | |
| Total del pasivo no circulante | 4,711,969 | 2,938,018 | 7,649,987 | 5,301,931 | 3,431,345 | 8,733,276 |
| Total del pasivo | 5,225,388 | 2,988,255 | 8,213,643 | 5,767,479 | 4,986,555 | 10,754,034 |
| Patrimonio de los fideicomitentes | | | | | | |
| 15,057,148 | 5,720,884 | 20,778,032 | 16,448,370 | 6,716,706 | 23,165,076 | 23,165,076 |
| Total del patrimonio de los fideicomitentes | 15,057,148 | 5,720,884 | 20,778,032 | 16,448,370 | 6,716,706 | 23,165,076 |
| Total del pasivo y patrimonio | \$20,282,536 | \$8,709,139 | \$28,991,675 | \$22,215,849 | \$11,703,261 | \$33,919,110 |

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

3.

Estado consolidado condensado de utilidad integral actual y proforma por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

| | Nota | Información actual 2023 | | | Información proforma 2022 | | |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|--------------------|
| | | Fibra MTY antes de Adq. | Portafolio Zeus (Notas 2 y 5) | Fibra MTY Después de Adq. | Fibra MTY | Portafolio Zeus y Ajustes proforma (Notas 3 y 4) | Fibra MTY Proforma |
| Ingresos totales | 4.2.a | \$1,429,061 | \$723,169 | \$2,152,230 | \$1,501,193 | \$1,111,852 | \$2,613,045 |
| Mantenimiento y operación de inmuebles | 4.2.b | 147,219 | 3,063 | 150,282 | 147,804 | 2,834 | 150,438 |
| Honorarios de administración de inmuebles | 4.2.c | 12,252 | 12,145 | 24,397 | 15,367 | 21,886 | 37,253 |
| Predial | 4.2.d | 19,847 | 1,329 | 21,176 | 18,364 | 9,117 | 27,481 |
| Seguros | 4.2.e | 4,953 | 3,970 | 8,923 | 5,320 | 5,422 | 10,742 |
| Servicios administrativos | 4.2.f | 106,370 | - | 106,370 | 95,672 | 9,445 | 105,117 |
| Servicios fiduciarios y gastos generales | 4.2.g | 70,769 | - | 70,769 | 49,906 | 8,112 | 58,018 |
| Plan ejecutivo basado en CBFis | 4.2.h | 55,560 | - | 55,560 | 44,004 | 32,038 | 76,042 |
| (Pérdida) utilidad por valor razonable de propiedades de inversión | | (1,867,732) | (1,130,816) | (2,998,548) | 146,181 | - | 146,181 |
| Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta | | 24 | - | 24 | (150) | - | (150) |
| Ingresos financieros | | 342,189 | - | 342,189 | 177,996 | - | 177,996 |
| Gastos financieros | 4.2.i | 303,730 | 233,863 | 537,593 | 259,180 | 382,982 | 642,162 |
| Ganancia por fluctuación cambiaria, neta | 4.2.j | 538,715 | 35,104 | 573,819 | 320,172 | 311,547 | 631,719 |
| (Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad | | (\$278,443) | (\$626,913) | (\$905,356) | \$1,509,975 | \$951,563 | \$2,461,538 |
| Impuestos a la utilidad | | 7,109 | - | 7,109 | 1,913 | - | 1,913 |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada | | (\$285,552) | (\$626,913) | (\$912,465) | \$1,508,062 | \$951,563 | \$2,459,625 |
| Otros componentes de la utilidad integral: | | | | | | | |
| Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada: | | | | | | | |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | | (21,941) | 76,327 | 54,386 | 12,000 | - | 12,000 |
| Total de otros componentes de la utilidad integral | | (21,941) | 76,327 | 54,386 | 12,000 | - | 12,000 |
| (Pérdida) utilidad integral consolidada | | (\$307,493) | (\$550,586) | (\$858,079) | \$1,520,062 | \$951,563 | \$2,471,625 |
| (Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBFi** | | (30.17) | (30.54) | (30.54) | \$1.41 | - | \$1.36 |
| (Pérdida) Utilidad neta diluida consolidada por CBFi** | | (30.17) | (30.54) | (30.54) | \$1.41 | - | \$1.35 |
| Promedio ponderado de CBFis** en circulación | | 1,699,223,586 | - | 1,699,223,586 | 1,067,788,123 | 746,434,796 | 1,814,222,919 |

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma

4. Notas a los estados financieros consolidados condensados actual y proforma al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

4.1 Información general

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

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

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

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

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

Cumplimiento con la Circular Única de Emisoras para la presentación de estos estados financieros consolidados condensados proforma

En cumplimiento con el artículo 35, fracción I, último párrafo, de la Circular Única de Emisoras que a la letra dice:

“Adicionalmente, en la información trimestral que presente la emisora correspondiente al trimestre en que sufra efectos la reestructuración societaria y durante los 3 siguientes, deberá incluir en sus notas, para efectos comparativos, estados financieros con cifras proforma en los que se presente la situación financiera y los resultados de la emisora como si la reestructuración respectiva hubiera surtido efecto en el mismo trimestre del ejercicio anterior. La información financiera proforma deberá elaborarse de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones.” Derivado de lo anterior, Fibra MTY presenta la siguiente información financiera consolidada condensada no auditada al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, actual y proforma, respectivamente:

- Estados consolidados condensados de posición financiera actual al 31 de diciembre de 2023 los cuales incluyen los efectos contabilizados de la adquisición del portafolio concretada en dos etapas: el 29 de marzo y 20 de septiembre de 2023 y que coinciden con la información trimestral reportada. Adicionalmente, se presenta una columna que aísla el registro contable realizado, para generar una columna que muestra la posición financiera consolidada condensada de Fibra MTY antes de incorporar los efectos de la transacción al 31 de diciembre de 2023.
- Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre 2022, el cual refleja la posición financiera de Fibra MTY bajo el supuesto de que, solo para estos efectos, la transacción se hubiese concretado el 31 de diciembre de 2022. La columna de cifras base corresponde a la posición financiera consolidada condensada de

Fibra MTY al 31 de diciembre de 2022 reportada para el cuarto trimestre de 2022, a la cual se le incorporan los ajustes proforma de la transacción, para generar el estado consolidado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha.

- Estado consolidado condensado de utilidad integral actual por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el cual es consistente con la información trimestral reportada y que considera los ingresos y gastos generados por la incorporación del portafolio Zeus en Fibra MTY desde las fechas de adquisición reales (29 de marzo y 20 de septiembre de 2023). Adicionalmente, se incluye una columna para aislar los efectos de resultados generados por el portafolio Zeus y mostrar para fines ilustrativos los resultados de Fibra MTY antes de concretar la adquisición.
- Estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre 2022, el cual refleja los resultados de Fibra MTY bajo el supuesto de que, solo para estos efectos, la transacción se hubiese concretado el 1 de enero de 2022. La columna de cifras base parte de los resultados consolidados condensados de Fibra MTY por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 reportado para dicho año, a la cual se le incorporan los ajustes proforma de la transacción, para generar el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por dicho periodo.
- Notas a la información financiera y proforma consolidada condensada no auditada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

4.2 Descripción de la transacción

Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial “Zeus”, la cual fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 10 de febrero de 2023, el cual consta de 46 edificios industriales, con un total de aproximadamente 822,052 metros cuadrados de área bruta rentable (“ABR”), así como de una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, mismos que se encuentran distribuidos en 11 entidades federativas de la República Mexicana. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos, siendo los contratos de arrendamiento para los inmuebles casi en su totalidad de tipo triple neto y un 92.1% denominados en dólares, mientras que un 7.9% están denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. Los contratos de arrendamiento contaban con un plazo de arrendamiento remanente promedio ponderado al ingreso de 6.1 años. El portafolio contaba con una tasa de ocupación del 98.3% a la fecha de la adquisición.

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

| Número de inmuebles | % de compra | Fecha de adquisición | Valor de adquisición en millones de USD (sin IVA) |
|---------------------|-------------|--------------------------|---|
| 43 | 93% | 29 de marzo de 2023 | 616.8 |
| 3 | 7% | 20 de septiembre de 2023 | 45.2 |
| 46 | 100% | | 662.0 |

Los acuerdos preparativos de la Transacción fueron instrumentados mediante un contrato privado de compraventa de activos de fecha 23 de diciembre de 2022, (el “Contrato de Compraventa”). La compraventa definitiva fue formalizada en escritura pública ante un notario público en México el 29 de marzo de 2023 (43 edificios) y el 20 de septiembre de 2023 (3 edificios y reservas territoriales).

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

- 1) la disposición parcial de una nueva línea de crédito sindicada en dólares liderada por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (“Banorte”);
- 2) La utilización del remanente de la línea de crédito sindicada en dólares, contratada el 3 de diciembre de 2021;
- 3) La utilización de ciertas líneas de crédito disponibles en dólares;
- 4) Efectivo disponible en caja proveniente de la emisión de capital de septiembre de 2022; y
- 5) Una suscripción preferente de CBFIs de Fibra MTY exclusiva para Tenedores efectuada en 2023.

Se espera que el portafolio industrial “Zeus” genere un Ingreso Operativo Neto (“NOI” por sus siglas en inglés) en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, los cuales, por el periodo proforma terminado el 31 de diciembre de 2022 (equivalen a \$1,072,593) aplicando un tipo de cambio promedio de \$20.1230. Desde la fecha de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2023, el NOI fue de \$702,662.

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

Portafolio de Fibra MTY

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

4.3 Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma

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

El estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma y el estado consolidado condensado de utilidad integral proforma al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 tienen como base la información financiera de Fibra MTY reportada a la Bolsa Mexicana de Valores.

Los estados financieros consolidados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición de los activos netos del portafolio industrial “Zeus”, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, y las transacciones para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2022, con respecto

al estado financiero consolidado condensado de posición financiera proforma a esa fecha; y el 1 de enero de 2022, con respecto al estado consolidado condensado de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2022 fue de \$19.3615 pesos por dólar. Por su parte, para convertir la información de los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma, se utilizó un tipo de cambio promedio de \$20.1230 pesos por dólar para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, publicados por el Diario Oficial de la Federación (DOF).

Por su parte, la información del estado consolidado condensado de posición financiera actual y del estado consolidado condensado de utilidad integral actual al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, respectivamente, tienen como base los últimos estados financieros consolidados condensados presentados por Fibra MTY ante la Bolsa Mexicana de Valores y reflejan la información financiera con los efectos de la transacción consumada en un 100% del portafolio total de Zeus.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación, la cual corresponde al método de flujos de efectivo descontados. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Debido a que las valuaciones a valor razonable de las propiedades de inversión se generan con base en flujos futuros descontados a valor presente con las condiciones prevalecientes a la fecha de reporte, para efectos de los estados financieros proforma, la administración de Fibra MTY no cuenta con los elementos para llevar a cabo una estimación razonable para cualquier periodo previo a la adquisición de las propiedades reportadas, por lo que se toma como la mejor estimación de dicho valor razonable, el precio de la transacción, el cual representa el costo de adquisición en los términos de la política contable del Fideicomiso.

Clasificación de arrendamientos como arrendador

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores. Con base en la evaluación de la administración, la adquisición del portafolio Zeus representó una adquisición de propiedades de inversión, ya que no se estarían adquiriendo procesos de negocio ni personal estratégico para que las propiedades generen rendimientos.

4.4 Ajustes proforma

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Estado | Porcentaje ISAI |
|-----------------|-----------------|
| Nuevo León | 3.00% |
| Baja California | 4.98% |
| Aguascalientes | 2.40% |
| León | 2.07% |
| Puebla | 3.50% |
| Jalisco | 3.50% |
| Coahuila | 3.00% |
| Sonora | 3.00% |

| | |
|------------|-------|
| Tamaulipas | 2.00% |
| Querétaro | 6.00% |
| Colima | 2.00% |

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

4.1 Ajustes al estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2022:

El Fideicomiso adquiriría ciertos otros activos y pasivos inherentes en la titularidad del portafolio, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2022, de manera consistente con los supuestos utilizados en los estados financieros proforma previamente reportados, como se detalla a continuación:

a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.** El ajuste proforma por (\$3,215,759) considera la suma neta de todos los movimientos que se describen a continuación y que se detallan más adelante en los siguientes incisos de esta sección 4.1:

- Una emisión de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI que representan \$6,824,875 (equivalente a US\$352 millones) como parte de la estrategia de financiamiento de la transacción, realizada en dos partes, el 1 de marzo y 5 de abril de 2023, y la salida estimada relacionada con los costos que se incurrirían para completar la emisión por (\$108,169), así como el pago del IVA de (\$17,307) que se generaría por los diferentes conceptos que se engloban en dichos costos, que representan aproximadamente un 2% del valor de la emisión estimada.
- La obtención de financiamiento bancario por \$4,938,033 (equivalentes a US\$255 millones) y la salida de recursos relacionada con los costos estimados para la obtención del financiamiento por (\$71,974), así como el pago del IVA de (\$10,581) que se generaría por los diferentes conceptos que se engloban en dichos costos.
- La salida de efectivo por (\$36,515) relacionada con los costos estimados para la contratación de seguros y fianzas no amortizables atribuibles a la propiedad, así como el pago del IVA de (\$5,842) que se generaría.
- La salida de efectivo correspondiente a la adquisición del portafolio por un precio pactado en el acuerdo de compraventa de activos por US\$ 662 millones equivalentes a (\$12,817,313) reconocidos como propiedades de inversión, así como al pago del IVA correspondiente a la porción de construcción del portafolio por (\$1,594,311). Adicionalmente, la salida de efectivo correspondiente a los costos directamente atribuibles a la adquisición de los activos por (\$429,089), así como el pago del IVA de (\$8,062) que se generaría por los diferentes conceptos que se engloban en dichos costos.
- La entrada de efectivo por \$120,496 relacionada con los depósitos de los arrendatarios que serían asumidos en la transacción.

- b) **Impuestos por recuperar.** El saldo de impuestos por recuperar se incrementaría por un ajuste de \$1,636,103 equivalente a la suma total del IVA correspondiente a las propiedades de inversión por \$1,594,311 así como el de los costos relacionados con la transacción por \$41,792.
- c) **Otros activos no circulantes.** El saldo de otros activos no circulantes se incrementaría por un ajuste de \$36,515 correspondientes a los costos estimados para la contratación de seguros y fianzas no amortizables atribuibles a la propiedad.
- d) **Propiedades de inversión.** El saldo de propiedades de inversión se incrementaría por un total de \$13,246,402 derivado de la adquisición del portafolio por \$12,817,313 y los costos directamente atribuibles a la transacción de \$429,089.
- e) **Depósitos de los arrendatarios.** El saldo de depósitos de los arrendatarios se incrementaría en \$120,496 por los depósitos que se asumirían en la transacción, de los cuales \$6,290 corresponden a depósitos de corto plazo, mientras que \$114,206 tienen vencimientos de largo plazo.
- f) **Préstamos bancarios.** El saldo de préstamos bancarios se incrementaría en un total de \$4,866,059 correspondientes a un financiamiento estimado total de US\$255 millones equivalentes a \$4,938,033, netos de costos de obtención de deuda estimados en \$71,974. Ver Nota 5 para mayores detalles de la estrategia de financiamiento implementada por Fibra MTY para concretar la transacción.
- g) **Patrimonio de los fideicomitentes.** El saldo de patrimonio de los fideicomitentes se incrementaría en un total de \$6,716,706 por el incremento de la emisión de patrimonio realizada en dos etapas, el 1 de marzo y 5 de abril de 2023, descrita en el inciso a) de esta sección.

4.2 Ajustes a los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

Los estados consolidados condensados de utilidad integral proforma de Fibra MTY por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2022, considerando supuestos consistentes con los estados financieros proforma previamente emitidos. Dichos ajustes se detallan a continuación:

- a) Ingresos totales.** Los ingresos totales del Fideicomiso se habrían incrementado por la incorporación de los ingresos de arrendamientos operativos y de mantenimiento, así como las recuperaciones de predial, seguros y en algunos casos cuota de administración, generados por las propiedades del portafolio Zeus en \$1,111,852 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- b) Gastos de mantenimiento y operación de inmuebles.** Los gastos de mantenimiento y operación se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$2,834 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Honorarios de administración de inmuebles.** Los honorarios de administración de inmuebles se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$21,886 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, considerando un porcentaje de 2% sobre los ingresos de arrendamiento generados por el portafolio Zeus, consistente con la gestión de los inmuebles del portafolio de Fibra MTY en los que se pagan honorarios por administración de inmuebles.
- d) Predial.** Los gastos de predial se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus en \$9,117 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- e) Seguros.** Los gastos de seguros se habrían incrementado por la incorporación del portafolio Zeus por \$5,422 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- f) Servicios administrativos.** Los gastos por servicios administrativos se habrían incrementado por contratación de personal estimada derivada de la incorporación del portafolio Zeus al Fideicomiso por \$9,445 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- g) Servicios fiduciarios y gastos generales.** Los gastos por servicios fiduciarios y gastos generales se habrían incrementado por los honorarios profesionales adicionales estimados a incurrirse con valuadores, auditores externos, fiduciarios y abogados, así como por gastos de tecnología, y gastos de viaje, los cuales, en total ascenderían a \$8,112 para el año terminado el 31 de diciembre de 2022.
- h) Plan ejecutivo basado en CBFIs.** Los gastos reconocidos por los incentivos otorgados en patrimonio se habrían incrementado en \$32,038 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, debido a que, considerando la estrategia de financiamiento de la transacción, hubiese existido un mayor número de CBFIs en circulación, que habrían impactado el valor de capitalización de Fibra MTY que se toma como referencia para determinar el valor máximo del plan basado en CBFIs que aprueba el Comité Técnico del Fideicomiso, la administración de Fibra MTY no cuenta con los elementos para llevar a cabo una estimación razonable para cualquier periodo previo a la adquisición por lo que se consideran los supuestos de cumplimiento del plan aplicables al portafolio de Fibra MTY antes de la adquisición de Zeus por el año terminado al 31 de diciembre de 2022. Dicho lo anterior, y de manera consistente con la información previamente reportada por Fibra MTY, se está considerando que únicamente la condición de desempeño correspondiente al rendimiento del Fideicomiso por CBFI fue alcanzada, equivalente al 47% del plan ejecutivo basado en CBFIs. Por su parte, la condición de desempeño relacionada con un incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan, se considera no alcanzada, por lo que no tiene un impacto en el gasto proforma.
- i) Gastos financieros.** De acuerdo con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, Fibra MTY calcularía los intereses que se devenguen del financiamiento bancario con base en el método de interés efectivo. Por lo tanto, se reconoce un ajuste por

\$382,982 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales incluyen la amortización de los costos para obtener el financiamiento. Ver nota 5 para mayores detalles sobre el financiamiento de la transacción.

j) Ganancia por fluctuación cambiaria, neta. Se reconoce un ajuste por la fluctuación cambiaria de \$311,547 que se habría originado por el financiamiento bancario obtenido en dólares por US\$255 millones, la cual equivale a una ganancia cambiaria de \$294,372 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Y un ajuste por la fluctuación cambiaria que se habría originado por el financiamiento bancario obtenido en dólares por US\$103 millones, la cual equivale a una ganancia cambiaria de \$17,175, estos créditos fueron prepagados dentro de los 18 días siguientes a su contratación.

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

| Efectos proforma en la utilidad por CBFI | Diciembre 2022 Fibra MTY | CBFI emisiones | CBFI IFRS 2 | Diciembre 2022 Fibra MTY Proforma |
|--|-----------------------------|----------------|----------------|---|
| Utilidad neta consolidada | \$1,508,062 | | | \$2,459,625 |
| CBFI expresados en miles: | | | | |
| Número de certificados promedio ponderados en circulación | 1,067,788.123 | 746,434.796 | 0 | 1,814,222.919 |
| Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFI no asignados | 2,248.105 | 0 | 1,691.707 | 3,939.812 |
| Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución | 1,070,036.228 | 746,434.796 | 1,691.707 | 1,818,162.731 |
| Utilidad neta básica consolidada por CBFI | \$1.41 | | | \$1.35 |
| Utilidad neta diluida consolidada por CBFI | \$1.41 | | | \$1.35 |

4.5 Fuentes de financiamiento de la transacción

Como se menciona en la nota 2, el 29 de marzo y el 20 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del 93% y el 7% del portafolio industrial Zeus a un precio de compra total de US\$662 millones (equivalente a \$12,112,242 considerando el TC de 18.3830 para el 93% y 17.1307 para el restante 7% de la adquisición), más otros impuestos y gastos de adquisición de \$419,243 (de los cuales, el ISAI y los derechos de registro representan el gasto más significativo). El IVA correspondiente a las construcciones del 93% de la adquisición de US\$77.6 millones (equivalente a \$1,428,386 a la fecha de adquisición) fue recuperado en su totalidad el 23 de junio de 2023 y utilizado para pagar la porción revolviente del crédito sindicado 2023 liderado por Banorte por US\$80.0 millones. El IVA correspondiente a las construcciones del 7% de la adquisición de US\$ 3.2 (equivalente a \$54,863 a la fecha de adquisición) fue pagado el 31 de octubre del 2023 y se recuperará vía acreditamiento.

El 93% de la transacción por un total de US\$694.4 millones, equivalentes a \$12,765,768, incluyendo IVA, fue liquidada el 29 de marzo de 2023 mediante pago en efectivo, vía transferencia bancaria:

- 1) Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 a la fecha de adquisición) de los recursos provenientes de una combinación de líneas de crédito; y
- 2) US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) provenientes de la emisión de capital de septiembre de 2022 y la primera parte de la suscripción preferente de capital efectuada en 2023. Los recursos fueron obtenidos en pesos para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

La adquisición del 7% de la transacción por un total de US\$48.4 millones, incluyendo IVA de US\$3.2 millones (equivalentes a \$829,722 considerando el tipo de cambio a la fecha de la adquisición), fue pagada con recursos remanentes de la última ronda de la suscripción preferente de capital concluida durante abril de 2023. Al igual que en la primera parte de la suscripción

preferente, la administración de Fibra MTY contrató instrumentos financieros derivados forwards con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de los pagos.

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

^[2] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.

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

^[4] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.

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

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

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

^[8] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2023.

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

| Deuda Neta (miles de pesos) | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 | Var. |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Deuda bancaria a corto plazo neta de costos de emisión | 253,403 | - | - |
| Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión | 7,343,936 | 5,158,977 | 42.35% |
| (+) Costos de Emisión | 76,756 | 61,000 | 25.83% |
| Deuda bancaria y bursátil total | 7,674,095 | 5,219,977 | 47.01% |
| (+) Intereses por pagar | 44,280 | 34,840 | 27.10% |
| Deuda total + intereses por pagar | 7,718,375 | 5,254,817 | 46.88% |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,038,859 | 4,277,140 | (75.71%) |
| Deuda Neta | 6,679,516 | 977,677 | 583.20% |
| Total del activo, neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 27,952,816 | 17,938,709 | 55.82% |
| Deuda neta a total del activo neto | 23.90% | 5.5% | 18.4p.p |

Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Mty:

- Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, 23.4 p.p. aunque sustancialmente por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
- Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
- Tiene disponible US\$ 150.0 millones del crédito sindicado (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) y US\$ 48.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (equivalentes a Ps. 810.9 millones al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudiera ser utilizado en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.

- d) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 2,298.3 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares
- 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 de 4.3 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. 625.7 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 68.4 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición, Ps. 550.8 millones de inversiones estimadas en expansiones durante los próximos 12 meses y otros compromisos menores.

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

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

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

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

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

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

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

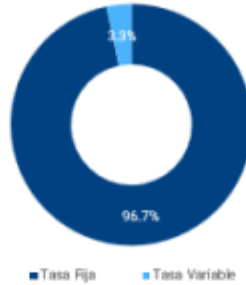
(6) Equivalentes a Ps\$ 7,602,075.0 miles a un TC de Ps. 16.8935 correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

(7) Equivalentes a Ps. \$ 7,840,677.5 miles a un TC de Ps. 17.6195 correspondiente al 30 de septiembre de 2023.

Tipo de deuda



Tipo de tasa(1)



Tipo de moneda



Perfil de vencimiento de deuda (1)



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

Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2023

26.6%

Nivel de Endeudamiento

3.2 x

Deuda neta a UAFIRDA ⁽¹⁾

4.7 %

Tasa de interés promedio ponderada

4.3 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

HR

Credit Rating Agency

AA+ (MEX)

(1) Considera ION anualizado del portafolio Zeus.

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio) con una tasa de interés de 4.13%, considerando el ponderado de la emisión original a 4.60% y de la reapertura a 3.73%. El plazo original de la emisión fue de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027. La emisión se realizó al amparo del primer

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

| Obligaciones | FMTY | Obligaciones de cumplimiento del CEBURE |
|---|--------|---|
| Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾ | 28.3% | = 50.0% |
| Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾ | 0.0% | = 40.0% |
| Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾ | 4.7x | = 1.5x |
| Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾ | 381.4% | = 150.0% |

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2023

El 21 de marzo de 2023, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con Banorte, por un monto principal de hasta US\$ 300 millones a tasa variable, el cual incluía una línea de crédito revolving por un monto de US\$80 millones. El crédito es sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento. El crédito simple por US\$ 220 millones (equivalentes a Ps. 3,716.6 millones al 31 de diciembre de 2023) tiene una vigencia original el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolving por US\$80 millones tenía un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

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

El saldo al 4T23 por US\$ 70.0 millones (equivalentes a Ps. 1,182.5 millones al 31 de diciembre de 2023) corresponde a la primera disposición de la línea a plazo utilizada para la adquisición del portafolio Zeus. Al 3T23, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares de este 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 revolving. Posterior al pago, Fibra Mty optó por eliminar dicha porción revolving del contrato de crédito, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles. Además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto. Como resultado de lo anterior, al cierre del 4T23, Fibra Mty tiene disponible US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) de la porción a plazo para futuras adquisiciones y/o expansiones.

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

Crédito BBVA Quirografario 2023

El 12 de junio de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con BBVA por un monto principal inicial de US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 2,534.0 millones al 31 de diciembre de 2023) a tasa variable. El crédito es sin garantía, pagos mensuales de intereses, un solo pago de principal al vencimiento y con una vigencia de 5 años a partir de la firma del contrato.

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

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

Bilateral Scotiabank

El 11 de septiembre de 2023 Fibra Mty celebró un crédito bilateral con Scotiabank por un monto principal de US\$ 63.0 millones (equivalentes a Ps. 1,064.3 millones al 31 de diciembre de 2023) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

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

El 15 de septiembre de 2023, el Fideicomiso realizó la primera disposición del crédito por US\$ 10.0 millones (equivalente a Ps. 168.9 millones al 31 de diciembre de 2023), mientras que el 15 de diciembre de 2023, Fibra Mty realizó la segunda disposición del crédito por US\$ 5.0 millones (equivalente a Ps. 84.5 Millones al 31 de diciembre de 2023). Debido a que Fibra Mty dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a 1 año partir de la fecha de disposición, Fibra Mty optó por mantener la línea a tasa variable.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de diciembre de 2023 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

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

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

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

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

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

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

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

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 1,038.9 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T23, una disminución de 75.7%, equivalente a Ps. 3,238.3 millones respecto al del cierre del 4T22. La disminución se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se mantuvo prácticamente en línea con el trimestre pasado al posicionarse en 26.6% y 25.7% en 4T23 y 3T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 23.9% y 20.0% al 4T23 y 3T23, respectivamente.



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

Al 31 de diciembre de 2023 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 1,038.9 millones. Dicho monto está integrado por:

- 1.Ps. 620.5 millones provenientes de la operación, de los cuales Ps. 408.3 millones están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFIs a lo largo de los meses de enero, febrero y marzo del 2024; Ps. 44.3 millones destinados a pagar intereses generados por los créditos bancarios y bursátil; Ps. 33.1 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. 36.2 millones y Ps. 98.4 millones para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos;
- 2.Ps. 185.3 millones remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y
- 3.Ps. 233.1 millones integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2023, se mantienen Ps. 5,643.2 millones de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver, Scotiabank y BBVA por un monto de US\$ 20.0 millones, US\$ 30.0 millones y US\$ 60.0 millones respectivamente; la línea de crédito revolvente quirografaria contratada con Banorte por un monto de Ps. 440.0 millones; así como el saldo no dispuesto de US\$150.0 millones del sindicado quirografario liderado por Banorte; así como el saldo no dispuesto de US\$48.0 millones del bilateral con Scotiabank, considerando el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2023 de \$16.8935.

El 23 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio industrial Zeus en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó la Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs. De esta forma, el 27 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la primera parte de la Suscripción Preferente efectuada para la adquisición del portafolio industrial Zeus, de los 690,000,000 de CBFIs emitidos se asignaron 296,383,561 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a Ps. 3,615,879 miles, los recursos se recibieron el 1 de marzo de 2023, fecha a partir de la cual se liberaron y pusieron en circulación los CBFIs asignados.

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a Ps. 6,824,874 miles, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de Ps. 114,193 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de Ps. 6,710,681 miles. Al 31 de diciembre de 2023, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

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 diciembre de 2023, se realizaron las siguientes adquisiciones de propiedades

- El 21 de febrero de 2023, el Fideicomiso concluyó la adquisición de un terreno para la expansión de su inmueble industrial Huasteco Fagor. El terreno tiene una superficie de 9,767.6 m², y está localizado en la Ciudad de San Luis Potosí. Dicha expansión agregará una Área Bruta Rentable (ABR) de aproximadamente 6,732 m² y se integró al contrato de

arrendamiento triple neto denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento, por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en marzo de 2033. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que genere un Ingreso Operativo Neto (ION) aproximado de US\$0.3 millones durante los doce meses a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

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

El precio de adquisición del terreno se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 miles a la fecha de la transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición, que al 31 de diciembre de 2023 fueron capitalizados por \$441 miles. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$41,775 miles.

- Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 metros cuadrados. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos.

Los contratos de arrendamiento son casi en su totalidad de tipo triple neto, con un 92.1% denominados en dólares y un 7.9% denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. A la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento y el portafolio contaban con un plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso de 6.1 años (“WALT” por sus siglas en inglés) y una tasa de ocupación del 98.3%.

Se espera que el 100% del portafolio industrial Zeus genere un ingreso operativo neto (“ION”) en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.6 millones, equivalentes a \$905,492 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

La adquisición fue liquidada en efectivo, vía transferencia bancaria, utilizando una combinación de fuentes de financiamiento provenientes de deuda bancaria y colocaciones de capital. La compra fue ejecutada en dos etapas en marzo y septiembre de 2023, con un precio total de compra de US\$662.0 millones, equivalentes a \$12,112,242 miles, a la fecha de la transacción, más el IVA de la construcción de US\$80.9 millones, equivalente a \$1,483,248 miles, a la fecha de la transacción (el IVA fue obtenido en devolución en junio de 2023), y costos e impuestos de la adquisición por \$419,243 miles, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera.

- El 17 de agosto de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial “Aguascalientes-FINSA 03”. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719 m² sobre un terreno con una superficie de 17,924m²; la expansión se integró al contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en el tercer trimestre de 2034. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que el arrendatario comenzará a pagar renta a partir del tercer trimestre del 2024.

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

El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 miles a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829 miles. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$50,994 miles.

No hubo ventas de propiedades de inversión durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

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:

- Realizar una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775 miles.
- El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó un contrato de compraventa privado respecto de un lote de terreno ubicado en el Estado de Puebla, en virtud del cual Fibra MTY tiene el compromiso de liquidar el precio por US\$0.4 millones, equivalentes a \$6,757 miles al 31 de diciembre de 2023, una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 31 de diciembre de 2023, la formalización del contrato de compraventa y la liquidación del precio aún se encuentran pendientes, lo cual se estima que suceda durante el primer trimestre de 2024.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 miles a la fecha de las transacciones. Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, se incurrieron \$100,417 miles.
- 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. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052 miles, corresponden a la expansión en proceso y US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594 miles, corresponden a las inversiones de capital.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Aguascalientes-FINSA 03 por un valor total incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre de US\$10.1 millones, equivalentes a \$173,102 miles a la fecha de adquisición del terreno. El precio de adquisición del terreno fue de US\$1.1 millones, equivalentes a \$18,739 miles a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829 miles. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.6 millones, equivalentes a \$50,994 miles.
- En los inmuebles, Providencia y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769 miles.

Para más información dirigirse a la sección 800500 Notas – Listas de Notas, en el apartado Información a revelar sobre propiedades de inversión.

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Cuarto Trimestre 2023 anexo al inicio de este apartado, sección “Información relevante del cuarto trimestre de 2023” subsección “Posición Financiera”.

Fuentes y usos principales de efectivo Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (miles de pesos mexicanos)

| | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------|
| Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación | | \$1,238,668 |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| | \$2,220,974 | |
| Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión | (12,658,360) | (53,703) |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento | 7,331,704 | 2,045,655 |

Al 31 de diciembre de 2023:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 2,220,974 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la recepción de depósitos en garantía de los arrendatarios que ocupan el portafolio industrial Zeus, adquirido en marzo y septiembre de 2023; y otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (\$12,658,360), el desembolso principal se atribuye a la adquisición de propiedades de inversión por (\$13,023,988), siendo la más relevante la compra del portafolio Zeus; dicho desembolso fue compensado parcialmente por los intereses cobrados principalmente sobre inversiones en valores gubernamentales de \$341,746 y otros impactos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$7,331,704 debido a i) la disposición de créditos bancarios por \$9,368,041 para la adquisición del portafolio industrial Zeus y para financiar expansiones, y a la suscripción preferente de CBFIs, neta de costos de emisión por \$6,710,681, que también fue utilizada para la adquisición del portafolio industrial Zeus; esta generación de efectivo fue disminuida por ii) el prepago de créditos bancarios de (\$6,277,337) y distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs de (\$1,498,925), iii) la pérdida por liquidación de instrumentos financieros derivados de (\$365,578) contratados para proteger el poder adquisitivo de las colocaciones de capital que se utilizaron para la adquisición del portafolio industrial Zeus, iv) intereses pagados de (\$453,218) y v) otros impactos menores.

Al 31 de diciembre de 2022:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 1,238,668 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en el año terminado el 31 de diciembre de 2022; la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 y el acreditamiento del IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3; y otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (\$53,703) y es el efecto combinado de desembolsos en propiedades de inversión (\$290,520) debido a los pagos parciales del inmueble La Perla, adquirido en junio de 2021, por los dos esquemas de retención establecidos al momento de la compra, expansión en el portafolio Filios por la extensión anticipada del contrato de arrendamiento con el inquilino Whirlpool, y ciertas inversiones de capital; ingresos por venta de activos de larga duración de \$75,888, correspondientes principalmente al segundo y tercer pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos; intereses cobrados sobre inversiones en valores gubernamentales \$174,627, y otros desembolsos en activos de larga duración de (\$ 13,698).

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$2,045,655, se obtuvo de la primera colocación subsecuente de CBFIS al amparo del Segundo programa multivalor de Fibra MTY, de esta forma, se colocaron 282,786,884 CBFIS (245,901,639 de oferta base y 36,885,245 de sobre asignación) a un precio de \$12.20 por CBFIS equivalentes a \$3,450,000 miles. El resto de las actividades de financiamiento fueron desembolsos por costos de colocación (\$85,895), distribuciones pagadas a tenedores de CBFIS (\$1,036,095), intereses pagados (\$262,158), costos de obtención de deuda (\$18,333) y pago de pasivos por arrendamientos (\$1,864).

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023.

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 subtrae 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: | 2023-01-01 al 2023-12-31 |
| Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: | 2023-12-31 |
| 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: | 4D |
| 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 anuales 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, p principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio inmuebles corporativos, industriales y comerciales en México.

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

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y

el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) en México, por lo que el Fideicomiso como entidad individual, no reconoce impuestos a la utilidad causados ni impuestos a la utilidad diferidos en sus estados financieros consolidados. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

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

Portafolio de Fibra MTY

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

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 15.1 años y ocupación de 90.9%, en términos de ABR; el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$17,639,279.

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

Adquisiciones y expansiones

| Propiedades de Inversión | Fecha de adquisición | Ubicación | Terreno | Construcción | Valor de adquisición |
|--|--|-----------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 2023 | | | | | |
| Terreno Huasteco Fagor ⁽¹⁾ | Febrero 21, 2023 | San Luis Potosí | \$8,993 | \$- | \$8,993 |
| Portafolio industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽²⁾ | En 2 etapas | 11 estados | 2,841,940 | 9,270,302 | 12,112,242 |
| Terreno inmueble Zeus ⁽³⁾ | Agosto 17, 2023 | Aguascalientes | 18,739 | - | 18,739 |
| Expansión Filios | Diciembre 13 y 20, 2023 ⁽⁴⁾ | Nuevo León | - | 20,564 | 20,564 |
| | | | \$2,869,672 | \$9,290,866 | \$12,160,538 |
| 2022 | | | | | |
| Expansión Filios | Diciembre 23, 2022 ⁽⁴⁾ | Nuevo León | \$ - | \$107,046 | \$107,046 |

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

- (2) 43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$419,243.
- (3) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (*build-to-suit*). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$829.
- (4) Fechas de capitalización.

Desinversiones

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

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("EY")

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Aitor Egaña González

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Sin Salvedades.

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

13 de febrero de 2024

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y el Comité Técnico el 13 de febrero de 2024 y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de Analistas

| | |
|-----------------|----------------------|
| Actinver | Valentin III Mendoza |
| BBVA | Francisco Chavez |
| BTG Pactual | Gordon Lee |
| Citi | André Mazini |
| 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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|---|--|--|
| Estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Activos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,038,859,000 | 4,277,140,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 37,126,000 | 62,859,000 |
| Impuestos por recuperar | 48,663,000 | 23,626,000 |
| Otros activos financieros | 0 | 48,404,000 |
| Inventarios | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 30,298,000 | 20,792,000 |
| Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 1,154,946,000 | 4,432,821,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 289,908,000 | 0 |
| Total de activos circulantes | 1,444,854,000 | 4,432,821,000 |
| 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 | 68,089,000 | 57,798,000 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 0 | 0 |
| Propiedades, planta y equipo | 7,859,000 | 8,108,000 |
| Propiedades de inversión | 27,265,219,000 | 17,639,279,000 |
| Activos por derechos de uso | 85,720,000 | 5,253,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 8,681,000 | 9,456,000 |
| Activos por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 111,253,000 | 63,134,000 |
| Total de activos no circulantes | 27,546,821,000 | 17,783,028,000 |
| Total de activos | 28,991,675,000 | 22,215,849,000 |
| Capital Contable y Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos Circulantes [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 222,038,000 | 396,581,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 12,685,000 | 9,499,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 297,683,000 | 34,840,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 3,738,000 | 1,551,000 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Provisiones circulantes [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 21,952,000 | 17,673,000 |
| Otras provisiones a corto plazo | 5,560,000 | 5,404,000 |
| Total provisiones circulantes | 27,512,000 | 23,077,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 563,656,000 | 465,548,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 563,656,000 | 465,548,000 |
| Pasivos a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 149,480,000 | 75,223,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|--|--|
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 7,420,692,000 | 5,219,977,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 77,148,000 | 4,249,000 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Provisiones a largo plazo [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 1,014,000 | 677,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 968,000 |
| Total provisiones a largo plazo | 1,014,000 | 1,645,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 1,653,000 | 837,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 7,649,987,000 | 5,301,931,000 |
| Total pasivos | 8,213,643,000 | 5,767,479,000 |
| Capital Contable [sinopsis] | | |
| Capital social | 21,636,177,000 | 14,949,511,000 |
| Prima en emisión de acciones | 0 | 0 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | (924,531,000) | 1,486,859,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | 66,386,000 | 12,000,000 |
| Total de la participación controladora | 20,778,032,000 | 16,448,370,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de capital contable | 20,778,032,000 | 16,448,370,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 28,991,675,000 | 22,215,849,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado de periodo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) [sinopsis] | | | | |
| Ingresos | 2,152,230,000 | 1,501,193,000 | 607,505,000 | 376,966,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 2,152,230,000 | 1,501,193,000 | 607,505,000 | 376,966,000 |
| Gastos de venta | 204,778,000 | 186,655,000 | 55,628,000 | 52,016,000 |
| Gastos de administración | 232,699,000 | 189,582,000 | 62,681,000 | 50,808,000 |
| Otros ingresos | 24,000 | 0 | 24,000 | 33,000 |
| Otros gastos | 0 | 150,000 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,714,777,000 | 1,124,806,000 | 489,220,000 | 274,175,000 |
| Ingresos financieros | 916,008,000 | 644,349,000 | 320,216,000 | 335,540,000 |
| Gastos financieros | 3,536,141,000 | 259,180,000 | 1,203,177,000 | 276,830,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | (905,356,000) | 1,509,975,000 | (393,741,000) | 332,885,000 |
| Impuestos a la utilidad | 7,109,000 | 1,913,000 | 3,207,000 | (431,000) |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | (912,465,000) | 1,508,062,000 | (396,948,000) | 333,316,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | (912,465,000) | 1,508,062,000 | (396,948,000) | 333,316,000 |
| Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | (912,465,000) | 1,508,062,000 | (396,948,000) | 333,316,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por acción [sinopsis] | | | | |
| Utilidad por acción [partidas] | | | | |
| Utilidad por acción básica [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | (0.54) | 1.41 | (0.22) | 0.27 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | (0.54) | 1.41 | (0.22) | 0.27 |
| Utilidad por acción diluida [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | (0.54) | 1.41 | (0.22) | 0.27 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | (0.54) | 1.41 | (0.22) | 0.27 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|---|--|
| Estado del resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | (912,465,000) | 1,508,062,000 | (396,948,000) | 333,316,000 |
| 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 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 54,386,000 | 12,000,000 | (32,848,000) | (47,159,000) |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 54,386,000 | 12,000,000 | (32,848,000) | (47,159,000) |
| 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|---|--|
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 54,386,000 | 12,000,000 | (32,848,000) | (47,159,000) |
| Total otro resultado integral | 54,386,000 | 12,000,000 | (32,848,000) | (47,159,000) |
| Resultado integral total | (858,079,000) | 1,520,062,000 | (429,796,000) | 286,157,000 |
| Resultado integral atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | (858,079,000) | 1,520,062,000 | (429,796,000) | 286,157,000 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Estado de flujos de efectivo [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis] | | |
| Utilidad (pérdida) neta | (912,465,000) | 1,508,062,000 |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis] | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 7,109,000 | 1,913,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 195,404,000 | 81,184,000 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 9,803,000 | 8,064,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 1,698,000 | (1,277,000) |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | (510,174,000) | (316,064,000) |
| + Pagos basados en acciones | 55,560,000 | 44,004,000 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | 2,998,548,000 | (146,181,000) |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | (24,000) | 150,000 |
| + 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 | (68,890,000) | 72,099,000 |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (4,503,000) | 12,720,000 |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | 112,128,000 | (3,703,000) |
| + 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 | 365,578,000 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | (22,033,000) | (11,603,000) |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 8,093,000 | 7,051,000 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | 0 | 0 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | (13,225,000) | (13,225,000) |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 3,135,072,000 | (264,868,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 2,222,607,000 | 1,243,194,000 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses recibidos | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 1,633,000 | 4,526,000 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 2,220,974,000 | 1,238,668,000 |
| 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 | 144,000 |
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 2,373,000 | 4,022,000 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 1,384,000 | 1,642,000 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 41,502,000 | 75,744,000 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 13,036,649,000 | 290,520,000 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|
| + 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 | 341,746,000 | 174,627,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (1,202,000) | (8,034,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | (12,658,360,000) | (53,703,000) |
| 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 | 6,830,572,000 | 3,450,076,000 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 64,833,000 | 76,000 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | 9,368,041,000 | 0 |
| - Reembolsos de préstamos | 6,277,337,000 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 4,361,000 | 1,864,000 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 1,498,925,000 | 1,036,095,000 |
| - Intereses pagados | 453,218,000 | 262,158,000 |
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (568,235,000) | (104,228,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | 7,331,704,000 | 2,045,655,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (3,105,682,000) | 3,230,620,000 |
| 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 | (132,599,000) | (13,088,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (3,238,281,000) | 3,217,532,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 1,038,859,000 | 4,277,140,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 4,277,140,000 | 1,059,608,000 |

[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 | 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 | (912,465,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54,386,000 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | (912,465,000) | 0 | 0 | 54,386,000 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 6,710,681,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 1,498,925,000 | 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 | (962,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | (59,136,000) | 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 | 36,083,000 | 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 | 6,686,666,000 | 0 | 0 | (2,411,390,000) | 0 | 0 | 54,386,000 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 21,636,177,000 | 0 | 0 | (924,531,000) | 0 | 0 | 66,386,000 | 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 | (912,465,000) | 0 | (912,465,000) | |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 54,386,000 | 54,386,000 | 0 | 54,386,000 | |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 54,386,000 | (858,079,000) | 0 | (858,079,000) | |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,710,681,000 | 0 | 6,710,681,000 | |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,498,925,000 | 0 | 1,498,925,000 | |
| 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 | (962,000) | 0 | (962,000) | |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (59,136,000) | 0 | (59,136,000) | |
| 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 | 36,083,000 | 0 | 36,083,000 | |
| 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 | 54,386,000 | 4,329,662,000 | 0 | 4,329,662,000 | |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 66,386,000 | 20,778,032,000 | 0 | 20,778,032,000 | |

[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 | 11,557,732,000 | 0 | 0 | 1,014,892,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Presentado anteriormente [miembro] | 11,557,732,000 | 0 | 0 | 1,014,892,000 | 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 | 1,508,062,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,000,000 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 1,508,062,000 | 0 | 0 | 12,000,000 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 3,367,110,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 1,036,095,000 | 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 | (3,005,000) | 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 | 27,674,000 | 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 | 3,391,779,000 | 0 | 0 | 471,967,000 | 0 | 0 | 12,000,000 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 14,949,511,000 | 0 | 0 | 1,486,859,000 | 0 | 0 | 12,000,000 | 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 | 0 | 12,572,624,000 | 0 | 12,572,624,000 | |
| Presentado anteriormente [miembro] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,572,624,000 | 0 | 12,572,624,000 | |
| 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 | 1,508,062,000 | 0 | 1,508,062,000 | |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,000,000 | 12,000,000 | 0 | 12,000,000 | |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,000,000 | 1,520,062,000 | 0 | 1,520,062,000 | |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,367,110,000 | 0 | 3,367,110,000 | |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,036,095,000 | 0 | 1,036,095,000 | |
| 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 | (3,005,000) | 0 | (3,005,000) | |
| 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 | 27,674,000 | 0 | 27,674,000 | |
| 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 | 12,000,000 | 3,875,746,000 | 0 | 3,875,746,000 | |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,000,000 | 16,448,370,000 | 0 | 16,448,370,000 | |

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Capital social nominal | 21,636,177,000 | 14,949,511,000 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 4 | 4 |
| Numero de empleados | 46 | 37 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 1,811,425,646 | 1,255,047,994 |
| Numero de acciones recompradas | ⁽¹⁾ 6,423,114 | 1,136,667 |
| Efectivo restringido | 0 | 0 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

[700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|--|---|---|---|---|
| Datos informativos del estado de resultados [sinopsis] | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 9,803,000 | 8,064,000 | 2,758,000 | 2,487,000 |

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis] | | |
| Ingresos | 2,152,230,000 | 1,501,193,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,714,777,000 | 1,124,806,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | (912,465,000) | 1,508,062,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | (912,465,000) | 1,508,062,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 9,803,000 | 8,064,000 |

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

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|--|--|
| Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo en caja | 5,000 | 10,000 |
| Saldos en bancos | 393,482,000 | 253,994,000 |
| Total efectivo | 393,487,000 | 254,004,000 |
| Equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 645,372,000 | 4,023,136,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 645,372,000 | 4,023,136,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,038,859,000 | 4,277,140,000 |
| 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 | 48,663,000 | 23,626,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 41,504,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 31,473,000 | 14,623,000 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 5,552,000 | 6,631,000 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 37,126,000 | 62,859,000 |
| 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 | 289,908,000 | 0 |
| 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 | 289,908,000 | 0 |
| 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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|---------------------------------------|---|
| 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 | 3,926,000 | 5,379,000 |
| Total vehículos | 3,926,000 | 5,379,000 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 3,933,000 | 2,729,000 |
| 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 | 7,859,000 | 8,108,000 |
| Propiedades de inversión [sinopsis] | | |
| Propiedades de inversión | 27,008,574,000 | 17,638,872,000 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 256,645,000 | 407,000 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 27,265,219,000 | 17,639,279,000 |
| 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 | 8,681,000 | 9,456,000 |
| 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 | 8,681,000 | 9,456,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 8,681,000 | 9,456,000 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis] | | |
| Proveedores circulantes | 75,602,000 | 47,323,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 674,000 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis] | | |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|---|---------------------------------------|---|
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 23,395,000 | 26,287,000 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 23,395,000 | 26,287,000 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 21,952,000 | 17,673,000 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 23,395,000 | 26,287,000 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 1,145,000 | 898,000 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 12,685,000 | 9,499,000 |
| Retenciones por pagar circulantes | 22,701,000 | 17,724,000 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | ^[2] 98,521,000 | ^[3] 304,349,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 222,038,000 | 396,581,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 297,683,000 | 34,840,000 |
| 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 | 297,683,000 | 34,840,000 |
| 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 | 19,838,000 | 33,063,000 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 19,838,000 | 33,063,000 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 19,838,000 | 33,063,000 |
| 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] 129,642,000 | ^[5] 42,160,000 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 149,480,000 | 75,223,000 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 3,716,570,000 | 968,075,000 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 3,704,122,000 | 4,251,902,000 |
| 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 | 7,420,692,000 | 5,219,977,000 |
| Otras provisiones [sinopsis] | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 968,000 |
| Otras provisiones a corto plazo | 5,560,000 | 5,404,000 |
| Total de otras provisiones | 5,560,000 | 6,372,000 |
| 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 | 66,386,000 | 12,000,000 |
| 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 2023-12-31 | Cierre Ejercicio Anterior 2022-12-31 |
|--|--|--|
| 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 | 66,386,000 | 12,000,000 |
| Activos (pasivos) netos [sinopsis] | | |
| Activos | 28,991,675,000 | 22,215,849,000 |
| Pasivos | 8,213,643,000 | 5,767,479,000 |
| Activos (pasivos) netos | 20,778,032,000 | 16,448,370,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes | 1,444,854,000 | 4,432,821,000 |
| Pasivos circulantes | 563,656,000 | 465,548,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 881,198,000 | 3,967,273,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Análisis de ingresos y gastos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos por renta fija | 2,025,435,000 | 1,372,939,000 | 577,007,000 | 345,111,000 |
| Ingresos por renta variable | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por renta de habitación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por contraprestación única | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por estacionamientos | 14,788,000 | 20,372,000 | 2,350,000 | 5,108,000 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por mantenimiento | 112,007,000 | 107,882,000 | 28,148,000 | 26,747,000 |
| Ingresos por publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 2,152,230,000 | 1,501,193,000 | 607,505,000 | 376,966,000 |
| Costo de Venta [sinopsis] | | | | |
| Costo por habitación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros costos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de costos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de venta [sinopsis] | | | | |
| Gastos de mantenimiento | 125,819,000 | 125,786,000 | 32,344,000 | 35,685,000 |
| Gastos por administración | 24,397,000 | 15,367,000 | 8,713,000 | 4,385,000 |
| Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energéticos | 24,463,000 | 21,818,000 | 6,456,000 | 5,975,000 |
| Venta y Publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros | 8,923,000 | 5,320,000 | 2,660,000 | 1,380,000 |
| Predial | 21,176,000 | 18,364,000 | 5,455,000 | 4,591,000 |
| Otros Gastos de operación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos de venta | 204,778,000 | 186,655,000 | 55,628,000 | 52,016,000 |
| Gastos Administrativos [sinopsis] | | | | |
| Comisión por asesoría | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios legales | 260,000 | 1,105,000 | 225,000 | 352,000 |
| Honorarios administrativos | 5,337,000 | 6,720,000 | 1,362,000 | 1,901,000 |
| Honorarios profesionales | 40,365,000 | 20,086,000 | 10,639,000 | 5,766,000 |
| Sueldos | 101,033,000 | 88,952,000 | 26,242,000 | 22,617,000 |
| Depreciación y amortización | 4,777,000 | 6,563,000 | 1,207,000 | 2,112,000 |
| Otros gastos administrativos | 80,927,000 | 66,156,000 | 23,006,000 | 18,060,000 |
| Total de gastos administrativos | 232,699,000 | 189,582,000 | 62,681,000 | 50,808,000 |
| Ingresos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses ganados | 342,189,000 | 177,996,000 | 55,809,000 | 109,573,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 573,819,000 | 320,172,000 | 264,407,000 | 225,967,000 |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de | 0 | 146,181,000 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| inversión | | | | |
| Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 916,008,000 | 644,349,000 | 320,216,000 | 335,540,000 |
| Gastos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 537,593,000 | 259,180,000 | 132,283,000 | 66,822,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 2,998,548,000 | 0 | 1,070,894,000 | 210,008,000 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 3,536,141,000 | 259,180,000 | 1,203,177,000 | 276,830,000 |
| Impuestos a la utilidad [sinopsis] | | | | |
| Impuesto causado | 6,294,000 | 1,646,000 | 2,501,000 | (656,000) |
| Impuesto diferido | 815,000 | 267,000 | 706,000 | 225,000 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 7,109,000 | 1,913,000 | 3,207,000 | (431,000) |

[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 de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Ver notas y otra información relevante en anexos 800500 y 800600.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Determinación de la moneda funcional

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

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

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

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

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

Clasificación de arrendamientos como arrendador

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valuación de instrumentos financieros derivados

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

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

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

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

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Cuentas por cobrar no vencidas | \$ 24,939 | \$ 14,466 |
| Cuentas por cobrar vencidas netas de la estimación | 6,534 | 158 |
| Total | \$ 31,473 | \$ 14,624 |

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 los honorarios de auditoría ascendieron a \$7,078 y \$2,200, respectivamente.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y el Comité Técnico el 13 de febrero de 2024 y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en diciembre de 2023, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Axtel. Los recursos provenientes de la venta serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. Al 31 de diciembre de

2023, el valor razonable de esta propiedad es de 289,908 y en cumplimiento con la IFRS 5 *Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas* se presenta en la sección de Activo Circulante del estado consolidado de posición financiera a dicha fecha.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.99% 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 y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

-Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

-Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;

-Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

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

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

Los cambios se listan a continuación:

1. Dentro de la política de instrumentos financieros se eliminó lo referente a los activos financieros que se miden a valor razonable con cambios en utilidad integral debido a que el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos; se realizaron precisiones con respecto al modelo de deterioro de activos financieros y se eliminó lo referente a las designaciones irrevocables permitidas por la IFRS 9 para las clasificaciones de los instrumentos financieros debido a que el Fideicomiso no ha realizado ninguna de estas designaciones.
 2. Dentro de la política de propiedades de inversión se precisó el tratamiento de los anticipos para las adquisiciones de las propiedades de inversión.
 3. Dentro de la política de arrendamientos se eliminaron las siguientes referencias: la definición de arrendamientos, las exenciones de corto plazo y bajo valor para los arrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendatario, pagos variables y los componentes de pago que no son renta. Adicionalmente, la política de ingresos por arrendamiento que antes se presentaba por separado se agrupó a la política de arrendamientos, distinguiendo el tratamiento del Fideicomiso como arrendador y como arrendatario.
 4. La política que anteriormente describía provisiones, pasivos y activos contingentes se redefinió para describir el tratamiento de las cuentas por pagar y las provisiones del Fideicomiso. Adicionalmente se eliminaron las referencias a activos y pasivos contingentes debido a que no se consideraron materiales.
 5. Se eliminó la política de impuestos a la utilidad debido a que se incluyen referencias suficientes dentro de los estados financieros consolidados con respecto a los efectos de impuestos a la utilidad que se reconocen en los mismos.
 6. Dentro de la política de beneficios a los empleados y plan ejecutivo basado en CBFIs se eliminó la referencia a los beneficios por terminación debido a que el Fideicomiso no ha incurrido en gastos relacionados con este concepto y por lo tanto no se consideran materiales.
- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

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

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

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

- IFRS 17, Contratos de seguros

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

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

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

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

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

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

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

- c. **Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.
- d. **Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y el Comité Técnico el 13 de febrero de 2024 y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.

- e. **Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.
- f. **Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.
- h. **Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en los presentes estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2023 se presente sobre la base de negocio en marcha. A pesar de que el patrimonio del Fideicomiso muestra una disminución en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 con respecto al 31 de diciembre de 2022, dicha disminución se debe a una menor valuación de las propiedades de inversión, principalmente originada por la apreciación del peso con respecto al dólar y no por la capacidad de generación de flujos de efectivo positivos por la operación de las propiedades del portafolio de Fibra MTY. La valuación a valor razonable de las propiedades de inversión refleja los beneficios económicos futuros que se realizarían en efectivo a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal. Es importante considerar que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo con las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. Por lo tanto, el hecho de que al 31 de diciembre de 2023 se reflejen resultados acumulados negativos, no tiene ningún impacto en la capacidad del Fideicomiso para hacer frente a sus obligaciones en los próximos 12 meses ni tampoco para decretar y pagar distribuciones de efectivo a los tenedores de los CBFIs.

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

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios y bursátiles

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

| 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|-------------------------------|-------------------------------|
|-------------------------------|-------------------------------|

Corto plazo:

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

| | | |
|---|------------|------|
| Total de préstamos bancarios de corto plazo | \$ 253,403 | \$ - |
|---|------------|------|

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|

Largo plazo:

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾ | \$3,704,122 | \$4,251,902 |
|--|-------------|-------------|

| | | |
|--|---|---------|
| Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de julio de 2027. ⁽³⁾ | - | 968,075 |
|--|---|---------|

| | | |
|---|-----------|---|
| Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁴⁾ | 1,182,545 | - |
|---|-----------|---|

| | | |
|--|-----------|---|
| Préstamo bancario bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁵⁾ | 2,534,025 | - |
|--|-----------|---|

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Costos de obtención de deuda | (76,756) | (61,000) |
| Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo | \$7,343,936 | \$5,158,977 |

⁽¹⁾El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones, del cual ha realizado dos disposiciones.

⁽²⁾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 diciembre de 2023 asciende a US\$3.6 millones y es equivalente a \$72,019, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽³⁾El préstamo bancario sindicado 2021 fue prepago con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023.

⁽⁴⁾El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2023 es de US\$70 millones.

⁽⁵⁾Este préstamo fue contratado con BBVA, quien el 20 de diciembre de 2023, celebró un contrato de Cesión con International Disruption Latam I, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., esta cesión representa el 20% de la deuda y no ocasiona ningún tipo de modificación en las condiciones del crédito para Fibra MTY.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$44,280 y \$34,840, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. Las tasas de interés promedio ponderadas para los 2 años fueron 4.7% y 4.2%, respectivamente.

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

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

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
| Largo Plazo | | |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽¹⁾ | \$ - | \$ 31,714 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Préstamo bursátil CEBUREs | 23,969 | 29,286 |
| Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾ | 38,482 | - |
| Préstamo bancario Bilateral 2023 | 14,305 | |
| Línea de crédito Scotiabank no dispuesta | - | - |
| Línea de crédito Bancomer no dispuesta | - | - |
| Total | \$ 76,756 | \$ 61,000 |

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

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

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

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

⁽¹⁾Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023. Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Fibra Mty no ha llevado a cabo combinaciones de negocios durante los periodos reportados.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Efectivo en bancos | \$ 393,487 | \$ 254,004 |
| Equivalentes de efectivo | 645,372 | 4,023,136 |
| Total | \$ 1,038,859 | \$ 4,277,140 |

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

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Presentación del estado de flujos de efectivo - Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto. Ver apartado [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

usuarios de la información financiera la necesitan para su comprensión de otra información en los estados financieros consolidados.

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

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

Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales.

Los cambios se listan a continuación:

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

- **Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables**

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

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

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

- IFRS 17, Contratos de seguros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado consolidado de posición financiera, y no en revelaciones ni en el monto ni en el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la

transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, con aplicación anticipada permitida.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Modificaciones a la IAS 21, Ausencia de convertibilidad**

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Referirse a la sección "información a revelar sobre cambios en las políticas contables" dentro de la presente sección. No hubo cambios en estimaciones contables ni errores en los estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Dirigirse a la sección "Información a revelar sobre propiedades de inversión" dentro del presente anexo.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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 avanza los proyectos:

Al 31 de diciembre de 2023:

- Realizar una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775.
- El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó un contrato de compraventa privado respecto de un lote de terreno ubicado en el Estado de Puebla, en virtud del cual Fibra MTY tiene el compromiso de liquidar el precio por US\$0.4 millones, equivalentes a \$6,757 al 31 de diciembre de 2023, una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 31 de diciembre de 2023, la formalización del contrato de compraventa y la liquidación del precio aún se encuentran pendientes, lo cual se estima que suceda durante el primer trimestre de 2024.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones. Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, se incurrieron \$100,417.
- Llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052, corresponden a la expansión en proceso y US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594, corresponden a las inversiones de capital.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Aguascalientes-FINSA 03 por un valor total incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre de US\$10.1 millones, equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno. El precio de adquisición del terreno fue de US\$1.1 millones, equivalentes a \$18,739 a la fecha de

transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.6 millones, equivalentes a \$50,994.

- En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 para realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769.

Al 31 de diciembre de 2022:

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se realizaron ventas de inmuebles por tal motivo no hay información respecto al costo de ventas.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por cobrar no vencidas | \$ 24,939 | \$ 14,466 |
| Cuentas por cobrar vencidas netas de la estimación | 6,534 | 158 |
| Total | \$ 31,473 | \$ 14,624 |

Concentración del riesgo de crédito

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

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

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

El 27 de marzo de 2023, con la intención de pagar la adquisición del portafolio industrial Zeus en la fecha pactada contractualmente, Fibra MTY dispuso temporalmente de ciertas líneas de crédito adicionales, las cuales ascienden a un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición). Al 31 de diciembre de 2023, el saldo insoluto de los créditos dispuestos para adquirir Zeus es de US\$170 millones y se integra a continuación:

| Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus | Millones de dólares | Miles de pesos ^(a) | Fecha de pago |
|--|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA"). | US\$60.0 | \$1,109,412 | 11 de abril de 2023 ^(a) |
| Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER"). | US\$20.0 | \$369,804 | 14 de abril de 2023 ^(a) |
| Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario | US\$23.0 | \$425,275 | 11 de abril de 2023 ^(a) |

| | | | |
|--|--------------------|----------------------|--|
| BANORTE"). | | | |
| Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021"). | US\$100.0 | \$1,849,020 | Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽¹⁾ |
| Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023"). | US\$70.0 | \$1,294,314 | Pendiente de pago |
| Componente revolving de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023"). | US\$80.0 | \$1,479,216 | 28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾ |
| Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus | US\$353.0 | \$6,527,041 | |
| Total pagado | (US\$283.0) | (\$4,976,311) | |
| Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023"). | US\$150.0 | \$2,582,775 | Crédito dispuesto para prepagar la totalidad del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽⁵⁾ |
| Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021. | (US\$50.0) | (\$860,925) | Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾⁽⁵⁾ |
| Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago | US\$170.0 | \$3,272,580 | |

(1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.

(2) Los pagos fueron realizados con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.

(3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023.

(4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023.

(5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones a tasa variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 144 puntos base. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, buscando empatar los tiempos de la ejecución de las inversiones con el inicio de generación de renta de las expansiones. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma.

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

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

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
|--|-------------------------|-------------------------|

Corto plazo:

Préstamo bancario bilateral 2023 expansiones US\$15 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44%, sin garantía, con pagos de interés y principal hasta 9 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 11 de marzo del 2025. ⁽¹⁾

\$ 253,403 \$ -

Total de préstamos bancarios de corto plazo

\$ 253,403 \$ -

| 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|-------------------------------|-------------------------------|
|-------------------------------|-------------------------------|

Largo plazo:

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾ | \$3,704,122 | \$4,251,902 |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de julio de 2027. ⁽³⁾ | - | 968,075 |
| Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$70 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁴⁾ | 1,182,545 | - |
| Préstamo bancario bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15% a la fecha de la contratación, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁵⁾ | 2,534,025 | - |
| Costos de obtención de deuda | (76,756) | (61,000) |
| Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo | \$7,343,936 | \$5,158,977 |

⁽¹⁾El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones, del cual ha realizado dos disposiciones.

⁽²⁾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 diciembre de 2023 asciende a US\$3.6 millones y es equivalente a \$72,019, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.

⁽³⁾El préstamo bancario sindicado 2021 fue prepagado con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023.

⁽⁴⁾El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones. El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2023 es de US\$70 millones.

⁽⁵⁾Este préstamo fue contratado con BBVA, quien el 20 de diciembre de 2023, celebró un contrato de Cesión con International Disruption Latam I, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., esta cesión representa el 20% de la deuda y no ocasiona ningún tipo de modificación en las condiciones del crédito para Fibra MTY.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$44,280 y \$34,840, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado de posición financiera. Las tasas de interés promedio ponderadas para los 2 años fueron 4.7% y 4.2%, respectivamente.

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

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

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Largo Plazo | | |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽¹⁾ | \$ - | \$ 31,714 |
| Préstamo bursátil CEBURES | 23,969 | 29,286 |
| Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾ | 38,482 | - |
| Préstamo bancario Bilateral 2023 | 14,305 | - |
| Línea de crédito Scotiabank no dispuesta | - | - |
| Línea de crédito Bancomer no dispuesta | - | - |
| Total | \$ 76,756 | \$ 61,000 |

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

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

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

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

⁽¹⁾Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023. Los costos para obtención de deuda pagados durante el año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Circulantes</u> | | |
| Penalización diferida | \$ 13,225 | \$ 13,225 |
| Ingresos de rentas diferidos | 9,069 | 10,666 |
| Seguros por devengar | 1,101 | 2,396 |
| Total | \$ 23,395 | \$ 26,287 |
| <u>No circulantes</u> | | |
| Penalización diferida | \$ 19,838 | \$ 33,063 |
| Total | \$ 19,838 | \$ 33,063 |

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|----------|
| Impuesto a la utilidad causado | \$ 6,294 | \$ 1,646 |
| Impuesto a la utilidad diferido | 815 | 267 |
| | \$ 7,109 | \$ 1,913 |

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los depósitos de los arrendatarios ascendieron a \$233,133 y \$129,974, respectivamente.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

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

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones. Del monto nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre del 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición

| Fibra Mty F/2157 | | Consolidado | | |
|----------------------|------|-------------|----|-----------|
| Clave de Cotización: | FMTY | Trimestre: | 4D | Año: 2023 |

aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto.

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

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con:

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

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|----------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 150,000,000 | BBVA | 3.035% | CM ESOFR a plazo 1M | 18-abr-22 | 15-abr-26* | \$ 56,083 | \$ 47,741 | \$ (4,269) | \$ 51,214 |
| USD | 70,000,000 | Sociobank | 3.22% | CM ESOFR a plazo 1M | 27-mar-23 | 15-mar-28 | - | 18,504 | 15,172 | 15,172 |
| | \$ 220,000,000 | | | | | | \$ 56,083 | \$ 66,245 | \$ 10,903 | \$ 66,386 |

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

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Si es necesario, se realizará un

reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, y 2022, 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.

Como se mencionó en líneas anteriores, el 17 de marzo de 2022, Fibra Mty contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap para la primera disposición del crédito sindicado 2021. Posteriormente, el 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra Mty modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 Millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Dicha cobertura fue trasladada del crédito sindicado al crédito bilateral BBVA una vez que se realizó el prepago del Crédito Sindicado 2021. Lo anterior fue posible porque el nuevo crédito bilateral cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa.

De igual manera el 24 de marzo de 2023, Fibra Mty contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap para la primera disposición del crédito sindicado 2023, utilizada para la adquisición del portafolio Zeus, de tal manera que la tasa de interés sobre el nocional de US\$ 70 millones se mantendría en 3.227% desde la fecha de disposición (27 de marzo de 2023) hasta el 15 de marzo de 2028.

| | | | | |
|-------------------------|------|--------------------|----|-----------|
| Fibra Mty F/2157 | | Consolidado | | |
| Clave de Cotización: | FMTY | Trimestre: | 4D | Año: 2023 |

La disposición por US\$ 10 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\$ 53 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 30 de septiembre de 2023 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% | Por determinarse |
| 24 | 15-mar-24 | 15-abr-24 | 150,000,000 | 3.035% | Por determinarse |
| 25 | 15-abr-24 | 15-may-24 | 150,000,000 | 3.035% | Por determinarse |
| 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% | Por determinarse |
| 13 | 15-mar-24 | 15-abr-24 | 70,000,000.00 | 3.227% | Por determinarse |
| 14 | 15-abr-24 | 15-may-24 | 70,000,000.00 | 3.227% | Por determinarse |
| 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 |

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 LIBOR o 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 instrumentos 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) | |
|--|--|--|--|---|----------------------------------|------------------|--|

| | | | | | | Activo (Pasivo) | | | | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------|---|--------|---------|-----------------|----------|-------|-------|-----------|-----------|---|
| Tipo de derivado, valor o contrato | Fines de cobertura u otros fines tales como negociación | Monto Nocional / Valor nominal | Condiciones básicas actuales | 4T23 | 3T23 | 4T23 | 3T23 | 2024* | 2025* | 2026* | >2026* | Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía |
| Swap (1) | Cobertura | 2,534,025 | Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% hasta el 17 de abril del 2023 sobre un nocional de US\$50 Millones y de 3.035% apartir de la misma fecha y hasta el 15 de abril de 2026 por un nocional de US\$150 Millones y recibe SOFR | 5.355% | 5.3190% | 51,214 | 108,327 | - | - | 2,534,025 | - | Línea de crédito con margen en 0% |
| Swap (2) | Cobertura | 1,182,545 | Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 3.227% y recibe SOFR | 5.355% | 5.3190% | 15,172 | 56,499 | - | - | - | 1,182,545 | Línea de crédito con margen en 0% |
| Forward (3) | Cobertura | 810,888 | Fibra MTY paga tipo de cambio pactado en 18.8705 y recibe dólares | - | 17.6195 | - | (65,592) | - | - | - | - | Línea de crédito con margen en 0% |
| | | 4,527,458 | | | | 66,386 | 99,234 | 0 | 0 | 2,534,025 | 1,182,545 | |

(1) Cobertura contratada el 15 de marzo del 2022 y modificada el 24 de marzo del 2023

(2) Cobertura contratada el 24 de marzo del 2023

(3) Cobertura contratada el 12 de abril 2023

* Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del cuarto trimestre del 2023, 16.8935

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Distribuciones

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

| Período en que se generó la distribución | Monto total de la distribución de efectivo | CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs | Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI | Fecha de aprobación de Comité Técnico | Fechas de Pago |
|--|--|---|--|---------------------------------------|----------------|
| sep-23 | \$142,262 | 1,811,425.646 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 29-dic-2023 |
| ago-23 | \$142,262 | 1,811,425.646 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 30-nov-2023 |
| jul-23 | \$142,262 | 1,812,867.953 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 31-oct-2023 |
| jun-23 | \$135,025 | 1,813,077.953 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 29-sep-2023 |
| may-23 | \$135,026 | 1,813,968.953 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 31-ago-2023 |
| abr-23 | \$135,026 | 1,814,498.018 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 31-jul-2023 |
| mar-23 | \$132,063 | 1,553,679.660 | \$0.085 | 21-feb-2023 | 31-mar-2023 |
| feb-23 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| ene-23 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| dic-22 | \$106,999 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| nov-22 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| oct-22 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 31-ene-2023 |
| Distribuciones decretadas en 2023 | \$1,498,925 | | \$0.969 | | |
| Distribuciones pagadas en 2023 | \$1,498,925 | | \$0.969 | | |
| sep-22 | \$104,713 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 30-dic-2022 |
| ago-22 | \$104,714 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 30-nov-2022 |
| jul-22 | \$104,714 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 31-oct-2022 |
| jun-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 12-sep-2022 |
| may-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 31-ago-2022 |
| abr-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 29-jul-2022 |
| mar-22 | \$79,936 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 30-jun-2022 |
| feb-22 | \$79,937 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 31-may-2022 |
| ene-22 | \$79,937 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 29-abr-2022 |
| dic-21 | \$79,088 | 972,261.110 | \$0.081 | 15-feb-2022 | 11-mar-2022 |
| nov-21 | \$79,088 | 972,261.110 | \$0.081 | 15-feb-2022 | 28-feb-2022 |
| oct-21 | \$79,090 | 969,974.606 | \$0.082 | 10-ene-2022 | 31-ene-2022 |
| Distribuciones decretadas en 2022 | \$1,036,095 | | \$0.991 | | |
| Distribuciones pagadas en 2022 | \$1,036,095 | | \$0.991 | | |

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por CBFI

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

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

(Pérdida) utilidad neta consolidada

2023

\$(912,465)

2022

\$1,508,062

CBFIs expresados en miles:

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Número de certificados promedio ponderados en circulación | 1,699,223.586 | 1,067,788.123 |
| Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados | 2,905.197 | 2,248.105 |
| Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución | 1,702,128.783 | 1,070,036.228 |
| (Pérdida) utilidad neta básica consolidada por CBI | \$(0.54) | \$1.41 |
| (Pérdida) utilidad neta diluida consolidada por CBI | \$(0.54) | \$1.41 |

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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.

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

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

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

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

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

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos

subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Ver inciso 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, del apartado Resultados de las operaciones y perspectivas, de la sección 105000.

Compensación del personal clave de la administración

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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Beneficios directos a corto plazo | \$ 35,107 | \$ 32,410 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 29,783 | 32,221 |
| | \$ 64,890 | \$ 64,631 |

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

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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

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

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

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

| 2022 | Industrial | Oficinas | Comercial | Corporativo | Consolidado |
|---|------------|------------|-----------|-------------|--------------|
| Ingresos por arrendamiento de propiedades | \$ 689,446 | \$ 651,383 | \$ 32,110 | \$ - | \$ 1,372,939 |
| Ingresos por cuotas de mantenimiento | 14,388 | 92,893 | 601 | - | 107,882 |
| Ingresos por arrendamiento de estacionamientos | 2,270 | - | 18,102 | - | 20,372 |
| Total ingresos | \$ 706,104 | \$ 744,276 | \$ 50,813 | \$ - | \$ 1,501,193 |
| Gastos de operaciones | 29,480 | 142,261 | 4,028 | - | 175,769 |
| Gastos por mantenimientos | 695 | 10,191 | - | - | 10,886 |
| Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales | - | - | - | 145,578 | 145,578 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | - | - | - | 44,004 | 44,004 |
| Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión | 248,966 | (113,719) | 10,934 | - | 146,181 |

| Fibra Mty F/2157 | | | | Consolidado | |
|--|------------|------------|------------|-------------|--------------|
| Clave de Cotización: | FMTY | | Trimestre: | 4D | Año: 2023 |
| Pérdida por disposición de activos de larga duración, neta | - | - | - | (150) | (150) |
| Resultado financiero | - | - | - | 238,988 | 238,988 |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | - | - | - | - | 1,509,975 |
| Ingreso operativo neto ⁽¹⁾ | \$ 676,624 | \$ 602,015 | \$ 46,785 | \$ - | \$ 1,325,424 |
| Adquisiciones y Expansiones ⁽²⁾ | \$ 107,046 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 107,046 |

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

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

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Hechos posteriores

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

- i. El 16 de enero de 2024, Fibra MTY realizó la tercera disposición de la línea de crédito con Scotiabank por US\$5 millones, equivalentes a \$84,674 a la fecha de disposición. El destino de los recursos, al igual que los US\$15 millones previamente dispuestos, serán utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- ii. El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m2 del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío generado en la adquisición de dicho inmueble. En función a lo anterior, la ocupación del inmueble es del 100% y el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera, al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.
- iii. El 19 de enero de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$136,099 equivalentes a \$0.075 por CBFI, correspondiente al resultado del mes de octubre de 2023, la cual fue liquidada el 31 de enero de 2024.
- iv. El 13 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó realizar cuatro distribuciones de efectivo mensuales, dos por \$136,099 correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023 y dos por \$140,314 correspondientes a los meses de enero y febrero de 2024. De acuerdo con los CBFI en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados auditados, las dos distribuciones mensuales correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023 son equivalentes a \$0.075 por CBFI, y serán liquidadas el 29 de febrero y 4 de marzo de 2024, respectivamente; mientras que las dos distribuciones mensuales correspondientes a los meses de enero y febrero de 2024, son equivalentes a \$0.078 por CBFI, y también serán liquidadas el 4 de marzo de 2024.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| Mantenimiento y operación de inmuebles | \$150,282 | \$147,604 |
| Honorarios de administración de inmuebles | 24,397 | 15,367 |
| Predial | 21,176 | 18,364 |
| Seguros | 8,923 | 5,320 |
| Servicios administrativos | 106,370 | 95,672 |
| Servicios fiduciarios y gastos generales | 70,769 | 49,906 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 55,560 | 44,004 |

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Dirigirse a las secciones "Información a revelar sobre las propiedades de inversión" e "Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros" dentro del presente anexo.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

El 13 de julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la colocación de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones (equivalentes a \$2,299,862 a la fecha de la transacción) recibidos el 15 de julio de 2021, a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) que representó una prima en colocación de US\$5.6 millones (equivalente a \$112,423 a la fecha de la transacción) y los intereses devengados no pagados de la emisión original, los cuales fueron por US\$ 1.1 millones (equivalentes a \$21,159 a la fecha de la transacción) y se liquidaron en noviembre de 2021.

La prima en colocación por diferencial de tasas entre la emisión original neta de amortizaciones Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, asciende respectivamente a US\$3.6 y US\$4.5 millones y es equivalente a \$72,019 y \$89,180, considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación, neta de amortizaciones, las cuales se presentan como una reducción del gasto financiero de acuerdo al método de tasa efectiva.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Gastos por intereses

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Intereses sobre préstamos bancarios | \$ 272,669 | \$ 43,132 |
| Intereses sobre préstamos bursátiles | 161,712 | 185,374 |
| Intereses sobre instrumentos financieros derivados | - | 2,902 |
| Costos de deuda | 78,183 | 12,371 |
| Otros gastos financieros ⁽¹⁾ | 25,028 | 15,401 |
| Total | \$ 537,592 | \$ 259,180 |

(1) Incluye valuación de derechos de uso y comisiones bancarias.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Dirigirse a las secciones "Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos" , "Información a revelar sobre ingresos financieros" e "Información a revelar sobre gastos financieros "dentro del presente anexo. Asimismo, ver Estado de Resultados.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso tuvo ingresos financieros por \$342,189 y \$177,996, respectivamente, principalmente debido a inversiones 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.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]*Categorías de instrumentos financieros*

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

Activos financieros:

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 1,038,859 | \$ 4,277,140 |

Medidos a costo amortizado:

| | | |
|---|--------|--------|
| Cuentas por cobrar, neto | 37,025 | 19,930 |
| Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión | - | 41,504 |
| Otros activos financieros | 1,703 | 50,119 |

Medidos a valor razonable a través de resultados:

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| Instrumentos financieros derivados | 66,386 | 56,083 |
|------------------------------------|--------|--------|

Pasivos financieros:Medidos a costo amortizado:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Cuentas por pagar | 76,276 | 47,323 |
| Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión | 68,448 | 233,452 |
| Préstamos bancarios y bursátil | 7,597,339 | 5,158,977 |
| Intereses por pagar | 44,280 | 34,840 |
| Depósitos de los arrendatarios | 233,133 | 129,974 |
| Pasivos por arrendamiento | 80,886 | 5,800 |

Medidos a valor razonable a través de resultados:

| | | |
|------------------------------------|---|--------|
| Instrumentos financieros derivados | - | 44,083 |
|------------------------------------|---|--------|

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

| | 31 de diciembre de 2023 | | 31 de diciembre de 2022 | |
|---|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| Préstamo bursátil CEBURES ⁽¹⁾ | \$ 3,704,122 | \$ 3,414,097 | \$ 4,251,902 | \$ 3,821,024 |
| Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾ | - | - | 968,075 | 987,079 |
| Préstamo bancario Bilateral 2023 ⁽²⁾ | 2,534,025 | 2,528,902 | - | - |
| Préstamo bancario Sindicado 2023 ⁽²⁾ | 1,182,545 | 1,180,255 | - | - |
| Préstamo bancario bilateral 2023 | 253,403 | 253,336 | - | - |

expansiones ⁽²⁾

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| \$ 7,674,095 | \$ 7,376,590 | \$ 5,219,977 | \$ 4,808,103 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existieron transferencias entre los Niveles 1 y 2 de la jerarquía de valor razonable.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Concentración del riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 2023, Fibra MTY:

1. Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.

3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,534,025 al 31 de diciembre de 2023) y US\$48.0 millones del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones con Scotiabank (equivalentes a \$810,888 al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,298,285 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.3 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de pago de inmuebles por \$68,448, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión, en el estado consolidado de posición financiera; y compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

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

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

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

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

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

Riesgo cambiario

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

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

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

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

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

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

- El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, contrató 3 transacciones por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$55 fueron pactados con BBVA y US\$109 millones con Scotiabank.
- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con BBVA, US\$60 millones con Scotiabank y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").
- La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.
- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital,

Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.

- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

- El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolving del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolving del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$365,578, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Reconocido en Resultados | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| USD | \$ 56,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.0970* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | \$ (15,321) | \$ (88,274) | \$ 15,321 | \$ - | \$ - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 19.58 | 20.0672* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (13,746) | (86,736) | 13,746 | - | - |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.0964* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (15,016) | (86,736) | 15,016 | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | BBVA | 18.333 | 18.4250* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,812 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Scotiabank | 18.337 | 18.4285* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,702 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Worler | 18.335 | 18.4315* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,622 | - | - | - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 10-abr-23 | - | 2,252 | - | - | - |
| USD | \$ 20,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 13-abr-23 | - | 2,000 | - | - | - |
| USD | \$ 48,000,000 | Scotiabank | 18.1045 | 18.87 | 12-abr-23 | 30-oct-23 | - | (31,230) | - | - | - |
| USD | \$ 80,000,000 | BBVA | 18.025 | 18.2782* | 13-abr-23 | 27-jun-23* | - | - | - | (87,892) | - |
| | \$ 548,000,000 | | | | | | \$ (44,083) | \$ (277,898) | \$ 44,083 | \$ (87,892) | \$ - |

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2021 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 55,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | \$ - | \$ - | \$ (15,321) | \$ (15,321) |
| USD | \$ 55,000,000 | Scotiabank | 19.59 | 20.09 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (13,746) | (13,746) |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (15,016) | (15,016) |
| | \$ 164,000,000 | | | | | | \$ - | \$ - | \$ (44,083) | \$ (44,083) |

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron 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.

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones. Del monto nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre del 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto.

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

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con:

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

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 150,000,000 | BBVA | 3.0352% | CM ESOFRA plazo 1M | 18-abr-22 | 15-abr-26* | \$ 56,083 | \$ 47,741 | \$ (4,869) | \$ 51,214 |
| USD | 70,000,000 | Scotiabank | 3.22% | CM ESOFRA plazo 1M | 27-mar-23 | 15-mar-28 | - | 18,904 | 15,172 | 15,172 |
| | <u>\$ 220,000,000</u> | | | | | | <u>\$ 56,083</u> | <u>\$ 66,245</u> | <u>\$ 10,203</u> | <u>\$ 66,286</u> |

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

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

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

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Ver bloque de texto, información a revelar sobre instrumentos financieros derivados, en esta misma sección 800500.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

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

Concentración del riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso

administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 2023, Fibra MTY:

1. Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,534,025 al 31 de diciembre de 2023) y US\$48.0 millones del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones con Scotiabank (equivalentes a \$810,888 al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,298,285 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.3 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene compromisos de pago de inmuebles por \$68,448, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión, en el estado consolidado de posición financiera; y compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

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

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

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

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

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

Riesgo cambiario

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

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

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

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

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

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

- El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, contrató 3 transacciones por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$55 fueron pactados con BBVA y US\$109 millones con Scotiabank.
- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con BBVA, US\$60 millones con Scotiabank y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").
- La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.

- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.
- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

- El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolviente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolviente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$365,578, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Rectificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Reconocido en Resultados | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| USD | \$ 56,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.0870* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | \$ (15,321) | \$ (88,734) | \$ 15,321 | \$ - | \$ - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 19.58 | 20.0672* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (13,746) | (86,736) | 13,746 | - | - |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.0864* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (15,016) | (86,736) | 15,016 | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | BBVA | 18.333 | 18.4250* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,812 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Scotiabank | 18.337 | 18.4285* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,702 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Woner | 18.336 | 18.4315* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,622 | - | - | - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 10-abr-23 | - | 2,362 | - | - | - |
| USD | \$ 20,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 13-abr-23 | - | 2,000 | - | - | - |
| USD | \$ 48,000,000 | Scotiabank | 18.1046 | 18.87 | 12-abr-23 | 30-oct-23 | - | (31,330) | - | - | - |
| USD | \$ 80,000,000 | BBVA | 18.026 | 18.2782* | 13-abr-23 | 27-jun-23* | - | - | - | (87,892) | - |
| | \$ 548,000,000 | | | | | | \$ (44,083) | \$ (277,686) | \$ 44,083 | \$ (87,892) | \$ - |

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2021 | Rectificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 55,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | \$ - | \$ - | \$ (15,321) | \$ (15,321) |
| USD | \$ 55,000,000 | Scotiabank | 19.59 | 20.09 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (13,746) | (13,746) |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (15,016) | (15,016) |
| | \$ 164,000,000 | | | | | | \$ - | \$ - | \$ (44,083) | \$ (44,083) |

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron 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.

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones. Del monto nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre del 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto.

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

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con:

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

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 150,000,000 | BBVA | 3.035% | CM ESOFRA plazo 1M | 18-abr-22 | 15-abr-26* | \$ 56,083 | \$ 47,741 | \$ (4,889) | \$ 51,214 |
| USD | 70,000,000 | Sicodibank | 3.23% | CM ESOFRA plazo 1M | 27-mar-23 | 15-mar-28 | - | 18,504 | 15,172 | 15,172 |
| | <u>\$ 220,000,000</u> | | | | | | <u>\$ 56,083</u> | <u>\$ 66,245</u> | <u>\$ 10,283</u> | <u>\$ 66,386</u> |

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2021 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | <u>\$ 50,000,000</u> | BBVA | 20.1% | CM ESOFRA 1M | 18-abr-22 | 15-dic-25 | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 56,083</u> | <u>\$ 56,083</u> |

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

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

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Ver Anexo 800201 Notas-Análisis de ingresos y gastos de Fibras.

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, p principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio inmuebles corporativos, industriales y comerciales en México.

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

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

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

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

Portafolio de Fibra MTY

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

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 15.1 años y ocupación de 90.9%, en términos de ABR; el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$17,639,279.

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

Adquisiciones y expansiones

| Propiedades de Inversión | Fecha de adquisición | Ubicación | Terreno | Construcción | Valor de adquisición |
|--------------------------|----------------------|-----------|---------|--------------|----------------------|
|--------------------------|----------------------|-----------|---------|--------------|----------------------|

2023

| Fibra Mty F/2157 | | Consolidado | | | |
|----------------------|------|-------------|----|------|------|
| Clave de Cotización: | FMTY | Trimestre: | 4D | Año: | 2023 |

| | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| Terreno Huasteco Fagor ⁽¹⁾ | Febrero 21, 2023 | San Luis Potosí | \$8,993 | \$- | \$8,993 |
| Portafolio industrial Zeus ⁽⁴⁶⁾ | En 2 etapas | 11 estados | 2,841,940 | 9,270,302 | 12,112,242 |
| inmuebles ⁽²⁾ | Agosto 17, 2023 | Aguascalientes | 18,739 | - | 18,739 |
| Terreno inmueble Zeus ⁽³⁾ | Diciembre 13 y 20, 2023 ⁽⁴⁾ | Nuevo León | - | 20,564 | 20,564 |
| Expansión Filios | | | | | |
| | | | \$2,869,672 | \$9,290,866 | \$12,160,538 |
| 2022 | | | | | |
| Expansión Filios | Diciembre 23, 2022 ⁽⁴⁾ | Nuevo León | \$ - | \$107,046 | \$107,046 |

- (1)Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (*build-to-suit*). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$441.
- (2)43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$419,243.
- (3)Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (*build-to-suit*). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$829.
- (4)Fechas de capitalización.

Desinversiones

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

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [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 diciembre de 2023 y 2022, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles)
dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no

discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

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

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

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

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

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la utilidad causado | \$ 6,294 | \$ 1,646 |
| Impuesto a la utilidad diferido | 815 | 267 |
| | <u>\$ 7,109</u> | <u>\$ 1,913</u> |

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Compensación del personal clave de la administración

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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Beneficios directos a corto plazo | \$ 35,107 | \$ 32,410 |
| Plan ejecutivo basado en CBFIs | 29,783 | 32,221 |
| | <u>\$ 64,890</u> | <u>\$ 64,631</u> |

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

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2023 son como sigue:

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

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

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso tuvo ingresos financieros por \$342,189 y \$177,996, respectivamente, principalmente debido a inversiones 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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Dirigirse a la sección "información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos" dentro del presente anexo. Así mismo ver Estado de Resultados.

Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso tuvo ingresos financieros por \$342,189 y \$177,996, respectivamente, principalmente debido a inversiones 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.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

| Propiedades de inversión | Fecha de adquisición | Saldo al 31 de diciembre de 2022 | Adquisiciones netas | Inversiones de capital, netas | Construcciones en proceso | Efecto de valor razonable | Traspasos a activos disponibles para la venta | Saldo al 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---|----------------------------------|
| Danfoss ⁽⁶⁾ | 11-dic-14 | \$ 522,761 | \$ - | \$ 2,240 | \$ 100,417 | \$ (76,036) | \$ - | \$ 549,382 |
| Casona | 28-may-15 | 314,737 | - | 461 | - | (11,614) | - | 303,584 |
| Catacha | 29-jul-15 | 69,800 | - | - | - | 5,915 | - | 75,715 |
| Santiago ⁽⁶⁾ | 21-sep-15 | 231,370 | - | 3,594 | 63,052 | 2,068 | - | 300,084 |
| Nico 1 | 19-may-16 | 720,248 | - | 2,408 | - | (94,565) | - | 628,091 |
| Providencia | 25-may-16 | 1,180,082 | - | 5,829 | - | (119,844) | - | 1,066,067 |
| Clénega | 08-nov-16 | 387,600 | - | - | - | (24,634) | - | 362,966 |
| Catacha 2 | 08-dic-16 | 82,100 | - | - | - | 26,022 | - | 108,122 |
| Huasteco ⁽⁶⁾ | 25-may-17 | 1,191,700 | 9,434 | 51 | 41,775 | (177,190) | - | 1,065,770 |
| Zinc | 14-sep-18 | 246,859 | - | - | - | 1,414 | - | 248,273 |
| Filios ⁽⁶⁾ | 18-dic-18 | 2,319,281 | 20,564 | - | - | (186,342) | - | 2,153,503 |
| Garibaldi | 27-nov-19 29-ene-20 | 784,141 | (123) | - | - | (125,361) | - | 658,657 |
| Clénega 2 | 19-nov-21 | 471,453 | - | 1,882 | - | (56,133) | - | 417,202 |
| Clénega 3 | 08-dic-21 | 474,357 | - | - | - | (56,384) | - | 417,973 |
| Zeus ^(4,5) | 29-mar y 20-sep-23 | - | 12,551,053 | 10,865 | 50,994 | (1,130,816) | - | 11,482,096 |
| Segmento Industrial | | \$ 8,996,489 | \$ 12,580,928 | \$ 27,330 | \$ 256,238 | \$ (2,023,500) | \$ - | \$ 19,837,485 |
| Oficinas en el Parque | 11-dic-14 | \$ 1,627,300 | \$ - | \$ 8,285 | \$ - | \$ (262,701) | \$ - | \$ 1,372,884 |
| Neoris | 11-dic-14 | 747,000 | - | 4,276 | - | (22,046) | - | 729,230 |
| Axcel | 11-dic-14 | 401,650 | - | - | - | (111,742) | (289,908) | - |
| Atento | 11-dic-14 | 69,000 | - | 1,083 | - | (1,127) | - | 68,956 |
| Cuadrante | 11-dic-14 | 105,520 | - | 2,143 | - | (20,762) | - | 86,901 |
| Prometeo | 22-dic-15 | 448,800 | - | 3,996 | - | (12,557) | - | 440,239 |
| Fortaleza | 31-ago-16 | 487,600 | - | 3,440 | - | (78,990) | - | 412,050 |
| Redwood | 06-dic-16 | 667,972 | - | 316 | - | (98,277) | - | 570,011 |
| Huasteco | 25-may-17 | 65,750 | - | 92 | - | (7,717) | - | 58,125 |
| Quauhtémoc | 16-ago-17 | 303,976 | - | - | - | (83,982) | - | 219,994 |
| Patria | 03-oct-18 | 337,800 | - | 22 | - | (5,290) | - | 332,532 |
| Filios | 18-dic-18 | 1,015,737 | - | - | - | (72,158) | - | 943,579 |
| La Perla | 08-jun-21 | 2,029,085 | 19,674 | 5,450 | - | (216,454) | - | 1,837,755 |
| Segmento Oficinas | | \$ 8,307,190 | \$ 19,674 | \$ 29,103 | \$ - | \$ (993,803) | \$ (289,908) | \$ 7,072,256 |
| Monza | 27-ago-15 | \$ 218,400 | \$ - | \$ 1,021 | \$ - | \$ 14,686 | \$ - | \$ 234,107 |
| Monza 2 | 13-nov-15 | 95,300 | - | - | - | 5,963 | - | 101,263 |
| Huasteco | 25-may-17 | 21,900 | - | 102 | - | (1,894) | - | 20,108 |
| Segmento Comercial | | \$ 335,600 | \$ - | \$ 1,123 | \$ - | \$ 18,755 | \$ - | \$ 355,478 |
| Total propiedades de inversión | | \$ 17,639,279 | \$ 12,600,602 | \$ 57,556 | \$ 256,238 | \$ (2,998,548) | \$ (289,908) | \$ 27,265,219 |

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

(1)Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 31 de diciembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, los inmuebles otorgados en garantía fueron liberados el 10 de mayo de 2023.

(2)Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.). Al 31 de diciembre 2023 estos gravámenes fueron cancelados y las propiedades se encuentran libres de gravamen y debidamente inscritos en los registros públicos correspondientes.

(3)Expansiones en el portafolio Filios.

(4)Durante el año 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 metros cuadrados.

(5)Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos.

Inversiones de capital en proceso

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

Compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

Al 31 de diciembre de 2023:

- Realizar una expansión en la propiedad industrial Huasteco Fagor por un valor de US\$3.3 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.3 millones, equivalentes a \$41,775.
- El 29 de marzo de 2023, Fibra MTY firmó un contrato de compraventa privado respecto de un lote de terreno ubicado en el Estado de Puebla, en virtud del cual Fibra MTY tiene el compromiso de liquidar el precio por US\$0.4 millones, equivalentes a \$6,757 al 31 de diciembre de 2023, una vez que dicho contrato de compraventa privado se formalice en escritura pública. Al 31 de diciembre de 2023, la formalización del contrato de compraventa y la liquidación del precio aún se encuentran pendientes, lo cual se estima que suceda durante el primer trimestre de 2024.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Danfoss por un valor de US\$21.4 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$5.7 millones, equivalentes a \$100,824 a la fecha de las transacciones. Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, se incurrieron \$100,417.
- Llevar a cabo una expansión en la propiedad industrial Santiago por un valor total de hasta US\$ 10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital de hasta por US\$0.2 millones. Al 31 de diciembre de 2023 se ejercieron US\$3.8 millones, de los cuales US\$3.6 millones, equivalentes a \$63,052, corresponden a la expansión en proceso y US\$0.2 millones, equivalentes a \$3,594, corresponden a las inversiones de capital.
- Realizar una expansión en la propiedad industrial Aguascalientes-FINSA 03 por un valor total incluyendo terreno, construcciones, impuestos y otros costos y gastos de cierre de US\$10.1 millones, equivalentes a \$173,102 a la fecha de adquisición del terreno. El precio de adquisición del terreno fue de US\$1.1 millones, equivalentes a \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de US\$2.6 millones, equivalentes a \$50,994.
- En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 para realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo no mayor a 4 años por un monto agregado de US\$0.6 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el monto ejercido es de US\$0.2 millones, equivalentes a \$2,769.

Al 31 de diciembre de 2022:

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

2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.7 millones (equivalentes a \$14,297) de los cuales \$4,435 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar.

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

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

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

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

2023

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

1. La apreciación del peso frente al dólar. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 es de \$16.8935 pesos por dólar, en comparación a \$19.3615 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2022, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$2,529,233).
2. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283)
3. La disminución en el valor de portafolio por condiciones de mercado de (\$263,713), que es un resultado neto de la combinación de los siguientes factores: i) Una disminución en el valor por (\$405,572) en el segmento de oficinas derivada de las condiciones actuales en algunos submercados de oficinas en donde se encuentran algunos de nuestros edificios; ii) Una disminución de (\$395,605) por incrementos en tasas de descuento y tasas de salida que obedecen a las condiciones actuales de mercado; y iii) el incremento en el valor de \$537,464 por un nivel más alto en los supuestos utilizados referentes a la rentas de mercado que aplicarán en los vencimientos futuros de contratos de arrendamiento, así como una menor vacancia sistemática en espacios industriales.
4. Un aumento en el valor por \$218,924 correspondiente a la operación estándar de propiedades, que se generó principalmente por i) renovaciones de contratos con rentas por metro cuadrado superiores a las proyectadas inicialmente por el valuador en contratos de naves industriales e ii) incrementos anuales en las rentas de los contratos vigentes, derivadas de una mayor inflación a la proyectada inicialmente.

2022

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

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

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

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

En adición a la determinación de flujos de efectivo, los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

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

Las tasas de descuento utilizadas para calcular los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2023 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% al 11.50% en propiedades comerciales. Se tienen incrementos en las tasas de propiedades industriales, respecto a 2022, debido al crecimiento sostenido en las tasas de interés en México.

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

Análisis de sensibilidad

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

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

Más .25% Menos .25%

Impacto en el valor de las propiedades de inversión \$(448,619) \$458,793

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

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

Más \$1 peso Menos \$1 peso

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

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Aportaciones y contribuciones

2022

- a. El 15 de febrero de 2022, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$44,004.
- b. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.
- c. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.

- d. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y recolocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.

2023

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

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

- g. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2022. Con este incremento, al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY recompró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.
- i. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los CBFIs en circulación fueron 1,811,425,646 y 1,255,047,994, respectivamente.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Cobros mínimos de arrendamiento

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

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

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

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. En función a lo anterior, al 31 de diciembre del 2023, Fibra MTY:

1. Aumentó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 23.7% al 31 de diciembre de 2022 a 26.6% al 31 de diciembre de 2023, manteniéndose por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Tiene un nivel de efectivo que representa el 3.6% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 23.9%.
3. Tiene disponible US\$150.0 millones del crédito sindicado 2023 (equivalentes a \$2,534,025 al 31 de diciembre de 2023) y US\$48.0 millones del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones con Scotiabank (equivalentes a \$810,888 al 31 de diciembre de 2023), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, en las propiedades de inversión sin sacrificar una estructura de capital balanceada y sin necesidad de acudir a los mercados de capitales.
4. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$2,298,285 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 4.3 años, con el primer vencimiento relevante hasta octubre del 2027.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.

7. Tiene compromisos de pago de inmuebles por \$68,448, los cuales se presentan en el rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión, en el estado consolidado de posición financiera; y compromisos de expansiones e inversiones de capital.

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

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

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

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

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

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.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Ver bloque de texto, información a revelar sobre préstamos, en esta misma sección 800500.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Riesgo cambiario

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

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

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

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

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

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

Coberturas de tipo de cambio

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

- El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, contrató 3 transacciones por un monto total de US\$164 millones, de los cuales US\$55 fueron pactados con BBVA y US\$109 millones con Scotiabank.
- El 28 de febrero de 2023, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de los recursos obtenidos de la primera liquidación de la suscripción preferente de capital 2023, Fibra MTY llevó a cabo 3 transacciones cambiarias por un monto total de US\$180 millones, de los cuales US\$60 millones fueron pactados con BBVA, US\$60 millones con Scotiabank y US\$60 millones con Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("Monex").
- La fecha de liquidación original de los 6 instrumentos antes mencionados era el 4 de abril de 2023. Derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023 por \$6,611,336, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$19.2190. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$250,708.

- El 31 de marzo de 2023, con la intención de realizar el prepago de las líneas revolventes dispuestas para la adquisición del portafolio industrial Zeus, con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital, Fibra MTY llevó a cabo 2 transacciones cambiarias por un monto total de US\$76 millones, pactadas con Scotiabank. Las fechas de liquidación de estos instrumentos fueron el 10 y 13 de abril de 2023 por \$1,374,024 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.0793 pesos por dólar. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación de estos instrumentos financieros derivados fue \$4,352.
- El 12 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$48 millones pactados con Scotiabank con la intención de garantizar la segunda liquidación del portafolio industrial Zeus. Esta transacción fue realizada con los recursos remanentes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital. La fecha de liquidación de este instrumento fue el 30 de octubre de 2023 por \$905,784 equivalente a un tipo de cambio promedio de \$18.8705 pesos por dólar. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$31,330.

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

- El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolviente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolviente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY generó una pérdida cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$365,578, la cual se presenta neta en el rubro de ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Rectificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Reconocido en Resultados | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| USD | \$ 56,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.0670* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | \$ (15,321) | \$ (88,274) | \$ 15,321 | \$ - | \$ - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 19.58 | 20.0672* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (13,748) | (86,735) | 13,748 | - | - |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.0664* | 09-nov-22 | 27-mar-23* | (15,016) | (86,735) | 15,016 | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | BBVA | 18.333 | 18.4250* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,812 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Scotiabank | 18.337 | 18.4285* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,702 | - | - | - |
| USD | \$ 60,000,000 | Monex | 18.336 | 18.4315* | 28-feb-23 | 27-mar-23* | - | 3,622 | - | - | - |
| USD | \$ 56,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 10-abr-23 | - | 2,352 | - | - | - |
| USD | \$ 20,000,000 | Scotiabank | 18.063 | 18.08 | 31-mar-23 | 13-abr-23 | - | 2,000 | - | - | - |
| USD | \$ 48,000,000 | Scotiabank | 18.1045 | 18.87 | 12-abr-23 | 30-oct-23 | - | (31,330) | - | - | - |
| USD | \$ 80,000,000 | BBVA | 18.025 | 18.2782* | 13-abr-23 | 27-jun-23* | - | - | - | (87,892) | - |
| | \$ 548,000,000 | | | | | | \$ (44,083) | \$ (277,898) | \$ 44,083 | \$ (87,892) | \$ - |

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tipo de cambio Inicial | Tipo de cambio al Vencimiento | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Rectificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 |
|--------|----------------|-------------|------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 55,000,000 | BBVA | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | \$ - | \$ - | \$ (15,321) | \$ (15,321) |
| USD | \$ 55,000,000 | Scotiabank | 19.58 | 20.09 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (13,748) | (13,748) |
| USD | \$ 54,000,000 | Scotiabank | 19.61 | 20.12 | 09-nov-22 | 04-abr-23 | - | - | (15,016) | (15,016) |
| | \$ 164,000,000 | | | | | | \$ - | \$ - | \$ (44,083) | \$ (44,083) |

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron inefectividades en resultados.

Riesgo de tasa de interés

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

Coberturas de tasa de interés

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

El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso realizó dos disposiciones con fecha 15 de septiembre y 15 de diciembre por US\$10 millones y US\$5 millones, equivalentes a \$171,235 y \$86,865 a la fecha de cada disposición. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

El 21 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató otro crédito sindicado sin garantía por US\$ 300 millones. Del monto nocional, US\$ 220 millones son a plazo y con un vencimiento al 21 de marzo del 2026 con dos posibles extensiones de 1 año cada uno a opción de la Compañía, de los cuales se dispusieron US\$ 70 millones el 27 de marzo de 2023 para la adquisición del portafolio industrial Zeus. Con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 24 de marzo de 2023, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 27 de marzo de 2023 hasta 15 de marzo de 2028 a una tasa fija de 3.227%.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre del 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. El 24 de marzo del 2023, debido a la disposición de US\$ 100 millones del crédito sindicado para la adquisición del portafolio Zeus, Fibra MTY modificó este swap, de tal manera que la tasa de interés sobre un nocional de US\$ 50 millones se mantendría en 2.005% hasta el 17 de abril de 2023 y posteriormente, se incrementaría el nocional a un monto de \$US 150 millones a una tasa fija de 3.035% y con un nuevo vencimiento al 15 de abril del 2026. Posteriormente, el 15 de junio de 2023, con el motivo de reducir su gasto financiero, Fibra MTY prepagó el crédito sindicado por US\$ 150 millones con los recursos de un crédito bilateral con BBVA el cual tiene una sobretasa menor. El nuevo crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendarios de pago y fijación de tasa, por lo que el swap a tasa fija del 3.035% pudo ser trasladado para cubrir el crédito bilateral actualmente dispuesto.

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

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2.22% por US\$70 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.45%.
- iii. Un préstamo bilateral 2023 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.00% por US\$150 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante un swap de tasa de interés fijando su tasa en 5.04%.
- iv. Un préstamo bilateral 2023 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$15 millones. Este crédito fue dispuesto de una línea de crédito de US\$63 millones. Debido a que Fibra MTY dispondrá continuamente de la línea y a que cada una de las disposiciones contará con un vencimiento menor a un año, a partir de la fecha de cada disposición, Fibra MTY optó por mantener este crédito a tasa variable.

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con:

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

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

| Moneda | Nocional total | Contraparte | Tasa Fija | Instrumento cubierto | Inicio de Cobertura | Vencimiento de cobertura | Valor razonable al 31 de diciembre de 2022 | Reclasificación de OCI a resultados | Reconocido en OCI | Valor razonable al 31 de diciembre de 2023 |
|--------|-----------------------|-------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|-------------------|--|
| USD | \$ 150,000,000 | BBVA | 3.035%* | CM ESOFRA plazo 1M | 18-abr-22 | 15-abr-26* | \$ 56,083 | \$ 47,741 | \$ (4,869) | \$ 51,214 |
| USD | 70,000,000 | Scotiabank | 3.23% | CM ESOFRA plazo 1M | 27-mar-23 | 15-mar-28 | - | 18,904 | 15,172 | 15,172 |
| | <u>\$ 220,000,000</u> | | | | | | <u>\$ 56,083</u> | <u>\$ 66,645</u> | <u>\$ 10,303</u> | <u>\$ 66,386</u> |

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

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

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

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

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Aportaciones y contribuciones

2022

- a. El 15 de febrero de 2022, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$44,004.

- b. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.
- c. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.
- d. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY compró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y colocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.

2023

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

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

- g. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2022. Con este incremento, al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY compró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y colocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.
- i. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los CBFIs en circulación fueron 1,811,425,646 y 1,255,047,994, respectivamente.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [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 diciembre de 2023 y 2022, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

(Activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte

correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes cuatro trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

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

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

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Otros activos

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <u>Circulantes</u> | | |
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | \$ 7,981 | \$ 7,862 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 8,672 | 5,542 |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | 13,645 | 7,388 |
| Depósitos en garantía ⁽⁴⁾ | - | 48,404 |
| Total | \$ 30,298 | \$ 69,196 |
| <u>No circulantes</u> | | |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | \$ 36,325 | \$ 20,549 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 18,154 | 13,196 |
| Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾ | 55,199 | 19,071 |
| Depósitos en garantía | 1,703 | 1,715 |
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | - | 1,951 |
| Otros | 349 | 333 |
| Total | \$ 111,730 | \$ 56,815 |

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(4) Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio.

(5) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Otros activos

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Circulantes</u> | | |
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | \$ 7,981 | \$ 7,862 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 8,672 | 5,542 |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | 13,645 | 7,388 |
| Depósitos en garantía ⁽⁴⁾ | - | 48,404 |
| Total | \$ 30,298 | \$ 69,196 |

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(4) Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Otros activos

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>No circulantes</u> | | |
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | \$ 36,325 | \$ 20,549 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 18,154 | 13,196 |
| Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾ | 55,199 | 19,071 |
| Depósitos en garantía | 1,703 | 1,715 |

| | | |
|----------------------------------|------------|-----------|
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | - | 1,951 |
| Otros | 349 | 333 |
| Total | \$ 111,730 | \$ 56,815 |

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.
- (2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (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.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Ver Estado de Resultados por naturaleza en la sección [800201] Análisis de ingresos y gastos de Fibras.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Ver Estado de Resultados por naturaleza en la sección [800201] Análisis de ingresos y gastos de Fibras.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Otros activos

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Circulantes | | |
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | \$ 7,981 | \$ 7,862 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 8,672 | 5,542 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | 13,645 | 7,388 |
| Depósitos en garantía ⁽⁴⁾ | - | 48,404 |
| Total | \$ 30,298 | \$ 69,196 |

No circulantes

| | | |
|---|------------|-----------|
| Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾ | \$ 36,325 | \$ 20,549 |
| Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾ | 18,154 | 13,196 |
| Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾ | 55,199 | 19,071 |
| Depósitos en garantía | 1,703 | 1,715 |
| Pagos anticipados ⁽¹⁾ | - | 1,951 |
| Otros | 349 | 333 |
| Total | \$ 111,730 | \$ 56,815 |

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(4) Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio.

(5) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, quedan pendientes de ejercer \$5,560 y \$5,404, respectivamente, por adiciones principalmente en el portafolio Filios, correspondientes a mejoras al portafolio realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY reconoció una obligación contractual para efectuar mejora al portafolio Garibaldi por un monto equivalente a \$968, dicha provisión se encuentra en el estado de Posición Financiera como pasivo no circulante.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

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

Otros Ingresos:

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

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

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾ | \$ 53,364 | \$ 54,165 |
| Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾ | 5,328 | 5,432 |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾ | 390 | 1,431 |
| Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C. ⁽¹⁾ | 633 | 388 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾ | 345 | 300 |
| | \$ 60,060 | \$ 61,716 |

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

Cuentas por cobrar:

| | | |
|--|--------|----------|
| Otras partes relacionadas ⁽³⁾ | \$ 132 | \$ 1,266 |
|--|--------|----------|

Cuentas por pagar ⁽⁴⁾:

| | | |
|--|----------|----------|
| Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | \$ 1,357 | \$ 1,357 |
| Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | 1,174 | 1,346 |
| Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾ | 561 | 561 |
| Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾ | 230 | 264 |
| Bambú Motriz, S.A. de C.V. / Acción Motriz, S.A de C.V. ^{(4) (5)} | 207 | 207 |
| Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁶⁾ | 806 | 132 |
| Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾ | - | 515 |
| Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. ⁽²⁾ | - | 75 |
| | \$ 4,335 | \$ 4,457 |

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

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

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

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

(5)Acción Motriz, S.A de C.V., cedió los derechos del contrato de arrendamiento el 01 de octubre del 2022 a Bambú Motriz, S.A. de C.V.

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

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Fibra Mty tiene un programa de recompra de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) con el objetivo de corto plazo de mantener el nivel de bursatilidad media de los títulos conforme a los indicadores de mercado.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY recompró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y recolocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

[Confirmar] Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no tenemos constituidas reservas dentro de capital.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Dirigirse a la sección "Información a revelar sobre préstamos" del presente anexo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Dirigirse a la sección "Información a revelar sobre préstamos" del presente anexo.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Aportaciones y contribuciones

2022

- a. El 15 de febrero de 2022, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 3,458,623 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$42,576. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$44,004.
- b. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.

- c. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.
- d. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY recompró 6,300 CBFIs equivalentes a \$76 y recolocó 6,300 CBFIs equivalentes a \$76.

2023

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

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

- g. El 15 de marzo de 2023, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,248,105 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2022. Con este incremento, al 15 de marzo de 2023, los CBFIs en circulación fueron 1,553,679,660.
- h. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY recompró 5,758,584 CBFIs equivalentes a \$64,833 y recolocó 472,137 CBFIs equivalentes a \$5,697.
- i. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los CBFIs en circulación fueron 1,811,425,646 y 1,255,047,994, respectivamente.

Distribuciones

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

| Período en que se generó la distribución | Monto total de la distribución de efectivo | CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs | Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFI | Fecha de aprobación de Comité Técnico | Fechas de Pago |
|--|--|---|--|---------------------------------------|----------------|
| sep-23 | \$142,262 | 1,811,425.646 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 29-dic-2023 |
| ago-23 | \$142,262 | 1,811,425.646 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 30-nov-2023 |

| | | | | | |
|--|--------------------|---------------|----------------|-------------|-------------|
| jul-23 | \$142,262 | 1,812,867.953 | \$0.079 | 20-oct-2023 | 31-oct-2023 |
| jun-23 | \$135,025 | 1,813,077.953 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 29-sep-2023 |
| may-23 | \$135,026 | 1,813,968.953 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 31-ago-2023 |
| abr-23 | \$135,026 | 1,814,498.018 | \$0.074 | 18-jul-2023 | 31-jul-2023 |
| mar-23 | \$132,063 | 1,553,679.660 | \$0.085 | 21-feb-2023 | 31-mar-2023 |
| feb-23 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| ene-23 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| dic-22 | \$106,999 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| nov-22 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 24-feb-2023 |
| oct-22 | \$107,000 | 1,255,047.994 | \$0.085 | 17-ene-2023 | 31-ene-2023 |
| Distribuciones decretadas en 2023 | \$1,498,925 | | \$0.969 | | |
| Distribuciones pagadas en 2023 | \$1,498,925 | | \$0.969 | | |
| sep-22 | \$104,713 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 30-dic-2022 |
| ago-22 | \$104,714 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 30-nov-2022 |
| jul-22 | \$104,714 | 1,255,047.994 | \$0.083 | 18-oct-2022 | 31-oct-2022 |
| jun-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 12-sep-2022 |
| may-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 31-ago-2022 |
| abr-22 | \$81,626 | 972,261.110 | \$0.084 | 19-jul-2022 | 29-jul-2022 |
| mar-22 | \$79,936 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 30-jun-2022 |
| feb-22 | \$79,937 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 31-may-2022 |
| ene-22 | \$79,937 | 972,261.110 | \$0.082 | 19-abr-2022 | 29-abr-2022 |
| dic-21 | \$79,088 | 972,261.110 | \$0.081 | 15-feb-2022 | 11-mar-2022 |
| nov-21 | \$79,088 | 972,261.110 | \$0.081 | 15-feb-2022 | 28-feb-2022 |
| oct-21 | \$79,090 | 969,974.606 | \$0.082 | 10-ene-2022 | 31-ene-2022 |
| Distribuciones decretadas en 2022 | \$1,036,095 | | \$0.991 | | |
| Distribuciones pagadas en 2022 | \$1,036,095 | | \$0.991 | | |

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Plan ejecutivo basado en CBFIs

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

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

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

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

2023 ⁽ⁱ⁾

2022 ⁽ⁱ⁾

2021 ⁽ⁱ⁾

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

«Sólo la condición de rendimiento fue alcanzada, equivalente al 47% para los dos años, del plan ejecutivo basado en CBFIs, respectivamente.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No Aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Resumen de las principales políticas contables

- 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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

El Fideicomiso designa sus instrumentos financieros derivados como cobertura de flujo de efectivo o cobertura de valor razonable, según sea aplicable. Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la

partida cubierta junto con sus objetivos de administración de riesgos y su estrategia para poner en marcha varias operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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

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

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

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

El Fideicomiso como arrendatario

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

El activo por derecho de uso se compone de los pagos de arrendamiento descontados a valor presente; los costos directos para obtener un arrendamiento; los pagos anticipados de arrendamiento; y las obligaciones de dismantelamiento 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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Impuestos por recuperar

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

Impuestos por pagar

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | \$ 1,145 | \$ 898 |
| IVA | 12,685 | 9,499 |

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Retenciones por pagar | 22,701 | 17,724 |
| ISR por pagar | 3,338 | - |
| Total | \$ 39,869 | \$ 28,121 |

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Proveedores y Otras cuentas por pagar

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Proveedores | \$ 75,602 | \$ 47,323 |
| Retenciones por pagar | 22,701 | 17,724 |
| Ingreso diferido de contratos de arrendamiento ⁽¹⁾ | 23,395 | 26,287 |
| Cuentas por pagar derivadas de seguridad social | 1,145 | 898 |
| Impuestos por pagar | 3,337 | 0 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión ⁽²⁾ | 68,448 | 233,452 |
| Instrumentos financieros derivados ⁽³⁾ | - | 44,083 |
| Otras cuentas por pagar circulantes ⁽⁴⁾ | 27,410 | 26,814 |
| Total Circulante | \$ 222,038 | \$ 396,581 |

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingreso diferido de contratos de arrendamiento ⁽¹⁾ | 19,838,000 | 33,063 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión ⁽²⁾ | - | - |
| Otras cuentas por pagar no circulantes ⁽⁴⁾ | 129,642 | 42,160 |
| Total No Circulante | \$ 19,967,642 | \$ 75,223 |

(1) Durante los meses de julio y agosto de 2021, Fibra MTY cobró, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas, US\$3.4 millones más IVA (equivalentes a \$67,228 más IVA, a la fecha de facturación), la penalización se presenta como un pasivo diferido de contrato de arrendamiento circulante y no circulante.

(2) Pasivo por adquisición de complejo de oficinas denominado "La Perla", esta adquisición contempla una estructura de pago progresivo de la propiedad.

(3) El 9 de noviembre de 2022, Fibra MTY contrató 3 instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones. La fecha de liquidación original está pactada para el 4 de abril de 2023.

(4) Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios y Costo de Emisión de Deuda.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Cientes | \$32,814 | \$14,658 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 132 | 1,266 |
| Intereses por cobrar ⁽¹⁾ | 4,345 | 3,645 |
| Otras cuentas por cobrar | 1,075 | 395 |
| Estimación de deterioro de cuentas por cobrar | -1,341 | -34 |
| Total | \$37,025 | \$19,930 |
| Impuestos a las ganancias | 0 | 1,324 |
| Otros impuestos | 101 | 101 |
| Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión | 0 | 41,504 |
| Total cuentas por cobrar | \$37,126 | \$62,859 |

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

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

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

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por cobrar no vencidas | \$ 24,939 | \$ 14,466 |
| Cuentas por cobrar vencidas netas de la estimación | 6,534 | 158 |
| Total | \$ 31,473 | \$ 14,624 |

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No se revela debido a que no es material (Referencia IAS 1 párrafo 31).

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en tesorería ascienden a 213,630,601 y 80,008,253 respectivamente.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

- b. Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y enter a 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 incurrir.

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

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

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

f. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo

del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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

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

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

El Fideicomiso como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios de corto plazo

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

Compensación a ejecutivos basada en CBFIs

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

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

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

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

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Presentación del estado de flujos de efectivo - Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Aplicando la guía de la declaración de la práctica 2 de las IFRS lo cual derivó en que las políticas contables que no se consideraron materiales no se presentan en estos estados financieros consolidados en comparación con los del año anterior. Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales. La política que anteriormente describía provisiones, pasivos y activos contingentes se redefinió para describir el tratamiento de las cuentas por pagar y las provisiones del Fideicomiso. Adicionalmente se eliminaron las referencias a activos y pasivos contingentes debido a que no se consideraron materiales.

Provisiones y cuentas por pagar– Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora y la Fideicomitente sí tienen obligaciones fiscales con base en sus operaciones.

Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la Administradora y la entidad Fideicomitente y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora y la Fideicomitente.

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

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

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

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

La enmienda introduce una excepción al reconocimiento inicial del impuesto diferido prevista en la IAS 12. Aplicando esta excepción, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que den lugar a montos iguales para

diferencias temporales gravables y deducibles. Por ejemplo, las modificaciones se aplican a las diferencias temporales gravables y deducibles asociadas a los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, así como las obligaciones de desmantelamiento y lo correspondiente reconocido como activos al inicio del primer periodo comparativo presentado.

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

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

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Baja de pasivos financieros

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

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 con previa aprobación del Comité Técnico.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Aplicando la guía de la declaración de la práctica 2 de las IFRS lo cual derivó en que las políticas contables que no se consideraron materiales no se presentan en estos estados financieros consolidados en comparación con los del año anterior. Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales. Se eliminó la referencia a los beneficios por terminación debido a que el Fideicomiso no ha incurrido en gastos relacionados con este concepto y por lo tanto no se consideran materiales.

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.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

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.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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.

Propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No se revela debido a que no es significativa (Referencia IAS 1 párrafo 117).

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

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.

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.

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.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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.

No Aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Dirigirse a la sección "Descripción de la política contable para instrumentos financieros" del presente anexo.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

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.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022, cuyo valor razonable se determinó con base al valor presente de los flujos de efectivo descontados. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No se revela debido a que no es significativa (Referencia IAS 1 párrafo 117).

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Aplicando la guía de la declaración de la práctica 2 de las IFRS lo cual derivó en que las políticas contables que no se consideraron materiales no se presentan en estos estados financieros consolidados en comparación con los del año anterior. Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales. Actualmente no se cuenta con política de impuestos a la utilidad, debido a que se incluyen referencias suficientes dentro de los estados financieros consolidados con respecto a los efectos de impuestos a la utilidad que se reconocen en los mismos.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No se revela debido a que no es significativa (Referencia IAS 1 párrafo 117).

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

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.

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.

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.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

activos de programación

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No se revela debido a que no es significativa (Referencia IAS 1 párrafo 117).

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Aplicando la guía de la declaración de la práctica 2 de las IFRS lo cual derivó en que las políticas contables que no se consideraron materiales no se presentan en estos estados financieros consolidados en comparación con los del año anterior. Adicionalmente, con el objetivo de favorecer la comprensión de los estados financieros consolidados, la Administración realizó precisiones en las políticas contables que se definieron como materiales. La política que anteriormente describía provisiones, pasivos y activos contingentes se redefinió para describir el tratamiento de las cuentas por pagar y las provisiones del Fideicomiso. Adicionalmente se eliminaron las referencias a activos y pasivos contingentes debido a que no se consideraron materiales.

Provisiones y cuentas por pagar

Fibra MTY reconoce un pasivo cuando tiene una obligación presente (ya sea contractual, legal o asumida) como resultado de un suceso pasado y por la cual realizará un desembolso futuro de efectivo. Cuando el Fideicomiso tiene incertidumbre sobre el

momento o el monto en que liquidará la obligación, reconoce una provisión estimando su importe y/o plazo. Por su parte, cuando no existe dicha incertidumbre sobre el momento o el monto por el que debe liquidarse una obligación, Fibra MTY reconoce una cuenta por pagar, principalmente relacionadas con bienes o servicios que han sido suministrados al Fideicomiso como resultado de un acuerdo contractual con la contraparte.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

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 periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos 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 periodo de arrendamiento. Por su parte, al analizar si hubo un cambio en la consideración por el arrendamiento, el Fideicomiso evalúa los efectos generales de cualquier cambio en los pagos de arrendamiento. Si, derivado del análisis, la administración concluye que la negociación se realizó sobre términos ya existentes en los contratos originales, entonces no se considera una modificación del contrato y cualquier cambio en los pagos a recibir por el arrendatario, se reconoce en los resultados consolidados como un pago variable de renta.

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

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

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.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Disposiciones Legales Aplicables

(1) En términos de las disposiciones fiscales vigentes, el Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con los requisitos siguientes:

- (i) Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no deberán exceder, en lo acumulado, del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos y en circulación;

(ii) Los CBFIs adquiridos deberán cancelarse o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo deberá ser el de la emisión de dichas obligaciones;

(iii) La inversión en CBFIs propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no deberá exceder en su conjunto del 30% (treinta por ciento) del patrimonio del fideicomiso Fibra Mty; y

(iv) Se deberán reconocer los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR").

(2) El Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con las disposiciones y requisitos que para tales efectos señalan la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores ("Circular Única" o "CUE"), en la medida en que dichas disposiciones y requisitos sean aplicables a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRAS") y a sus CBFIs considerando su naturaleza.

(3) El Programa de Recompra y su operación deberán cumplir con las disposiciones y requisitos que para tales efectos y de tiempo en tiempo señalen las disposiciones legales aplicables, en la medida que dichas disposiciones y requisitos sean aplicables a las FIBRAS y a sus CBFIs considerando su naturaleza, y en su caso, estas políticas deberán actualizarse en la medida necesaria.

Políticas y Lineamientos de Operación:

(1) La operación del Programa de Recompra únicamente debe llevarse a cabo por la o las personas responsables designadas por la Administración de Fibra Mty;

(2) La operación del Programa de Recompra deberá realizarse a través de la BMV a través de órdenes de mercado;

(3) En caso de que la intención de la Emisora sea adquirir más del 1% de los CBFIs en circulación en una misma sesión bursátil, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de valores a adquirir, el porcentaje que representa en el capital social de la Emisora y el precio, el cual deberá ser el precio de mercado al momento de la adquisición;

(4) Cuando el número de títulos que pretendan adquirirse en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al 3% de los títulos en circulación de la Emisora, la compra deberá realizarse mediante oferta pública, en cuyo caso, el precio no tendrá que ser el precio de mercado al momento de la adquisición;

(5) No se podrán realizar operaciones con dos casas de bolsa o intermediarios distintos en el mismo día;

(6) No se deberán instruir órdenes de mercado durante los primeros y últimos 30 minutos de operación que correspondan a una misma sesión bursátil o fuera de los horarios de dicha sesión;

(7) No se deberán instruir órdenes de mercado durante los últimos 4 días del año;

(8) Las órdenes únicamente deberán instruirse con vigencia diaria;

(9) La o las personas responsables designadas por la Administración, deberán tener una estrecha comunicación con los consejeros y funcionarios de la administración de la Emisora, de tal forma que se evite el que el Fondo de Recompra sea contraparte de dichos consejeros y funcionarios. Se deberá garantizar que las operaciones de los consejeros y funcionarios no se lleven a cabo mientras el Fondo de Recompra esté operando. La o las personas responsables deberán instruir a los consejeros y funcionarios para que estos comuniquen a las personas designadas cuando deseen comprar o vender sus títulos;

(10) A más tardar el día hábil inmediato siguiente a la operación del Fondo de Recompra, deberá darse aviso a la BMV a través del SEDI en los formatos electrónicos correspondientes en términos de la legislación aplicable;

(11) No se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra cuando se tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores, hasta que la misma haya concluido;

(12) No se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra cuando se tenga conocimiento de eventos relevantes que no hubiesen sido dados a conocer al público inversionista de conformidad con la legislación aplicable.

(13) Deberá contarse con un consejo consultivo designado por el Comité Técnico que brinde asesoría y recomendaciones en cuanto a la operación del Programa de Recompra, cuyos integrantes deberán tener experiencia y conocimientos en la materia;

(14) El consejo consultivo deberá fijar junto con la administración un monto objetivo de operación diaria.

(15) En tanto los títulos pertenezcan a la Emisora al amparo del Programa de Valores, no podrán ser representadas ni votadas en las asambleas de tenedores, ni ejercitarse derechos corporativos o económicos sobre dichos títulos.

- (16) No se podrán adquirir CBFIs salvo que Fibra Mty se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV;
- (17) El monto máximo de recursos que se podrán utilizar para la recompra de CBFIs en un ejercicio fiscal tendrá que ser previamente aprobado por la asamblea de tenedores;
- (18) Sin perjuicio de cualquier otra restricción aplicable en términos de la regulación en la materia, no se tendrá permitido instruir la realización de operaciones bajo el Programa de Recompra durante el período comprendido entre los 3 días hábiles previos y los 3 días hábiles posteriores a la publicación de los reportes trimestrales de Fibra Mty.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, la Fideicomitente y la Administradora se han eliminado en la consolidación.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Impuestos por recuperar y por pagar

Fibra MTY, calcula, registra y enter a 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.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Lineamientos para la celebración de operaciones con Personas Relacionadas.

En la celebración de operaciones con Personas Relacionadas deberán observarse los siguientes lineamientos sin perjuicio de las disposiciones, reglas, medidas y políticas contables que deban observarse o seguirse conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) aplicables a Fibra MTY, así como conforme a las disposiciones aplicables en materia fiscal:

- (a) las contraprestaciones por los bienes/servicios contratados deberán de ser iguales o razonablemente similares a las pactadas o establecidas en transacciones celebradas con partes independientes en situaciones comparables, es decir a valor de mercado. En caso de que existan diferencias, éstas deberán de ser cuantificables, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 179 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- (b) respecto a adquisiciones de bienes inmuebles, deberá obtenerse un avalúo a ser elaborado por un tercero independiente (con las certificaciones y credenciales adecuadas); para el resto de las transacciones y en caso de que por la naturaleza o monto de la operación sea necesario o se considere conveniente, deberá obtenerse un estudio sobre precios de transferencia para determinar y comprobar que la operación se celebra a valor de mercado;

- (c) la operación deberá documentarse a través de los contratos, convenios o acuerdos adecuados de tal manera que pueda evidenciarse que las operaciones se pactaron y realizaron de manera similar a como lo hubieran hecho con partes independientes en situaciones comparables;
- (d) toda operación que pretenda celebrarse con Personas Relacionadas deberá someterse a la evaluación y discusión del Comité de Prácticas Corporativas antes de ser sometida a la discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico de Fibra MTY, de tal manera que dicho Comité de Prácticas Corporativas pueda rendir sus opiniones o recomendaciones al Comité Técnico de Fibra MTY;
- (e) con respecto a las operaciones que pretendan celebrarse con Personas Relacionadas que sean sometidas a la aprobación del Comité Técnico de Fibra MTY, (i) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés deberá ausentarse durante la discusión y deliberación y no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (ii) deberá obtenerse el voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico; y
- (f) Fibra MTY deberá contar con un listado de las personas que califiquen como Personas Relacionadas, mismo listado que deberá actualizarse en forma anual.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No Aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

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.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información financiera se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés), presentando un set completo de estados financieros como lo requiere la NIC 1 Presentación de estados financieros y no bajo los supuestos de la NIC 34 Reportes Financieros Intermedios, la cual define componentes mínimos para la presentación de estados financieros condensados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

2023

- a. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio "Zeus", Fibra MTY solicitó una dispensa temporal a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CEBURES, en relación con sus obligaciones reguladas en los incisos a) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble y d) Límites a los financiamientos de la Sección "OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del Título. La dispensa fue otorgada por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023 y consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY al cierre del último trimestre que haya reportado el Fideicomiso a la fecha de la disposición del financiamiento; adicionalmente, el 23 de enero de 2023 se obtuvo esta misma aprobación por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, en la que se resolvieron puntos adicionales.

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

Derivado de la dispensa temporal aprobada conforme a lo que se describe previamente, Fibra MTY pagó el 2 de mayo de 2023, en favor de los Tenedores de los CEBURES, una prima por un monto de US\$274.7 miles equivalentes a \$4,965 en dicha fecha, la cual se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados de utilidad integral.

- b. El 23 de enero de 2023, también con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio industrial "Zeus" en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó además de lo indicado en el inciso a. anterior, lo siguiente:
 - i. La Emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs, los cuales, según fuera determinado por el Comité Técnico, podrían:
 - Permanecer en tesorería y ser utilizados para liquidar total o parcialmente el precio de cualquier operación de compra de inmuebles, en cuyo caso el valor que se le asignara a cada uno de dichos CBFIs no debería ser inferior a \$12.20, en el entendido que no existiría subordinación alguna entre los CBFIs emitidos como parte de la Emisión adicional y cualesquiera CBFIs emitidos por el Fiduciario; o
 - estarían sujetos a uno o más procesos de suscripción preferente y serían ofrecidos a los Tenedores de CBFIs (la "Suscripción Preferente") a un precio de suscripción de \$12.20 por CBFI.

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

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

En virtud de lo anterior, se suscribieron un total de 559,415,994 CBFIs a un precio de \$12.20 por CBFI equivalentes a \$6,824,875, los cuales se presentan netos de costos de suscripción de \$114,194 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de suscripción por un valor de \$6,710,681.

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

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

- ii. Que Fibra MTY participara en, y llevara a cabo la negociación y celebración de un contrato de crédito sindicado con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de US\$470 millones o su equivalente total o parcial en pesos mexicanos.

En este sentido, el 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, el cual incluía una línea de crédito revolving por un monto de hasta US\$80 millones y una línea de crédito a plazo por un monto de hasta US\$220 millones. Ambas líneas de crédito fueron contratadas a tasa variable de Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") 1 mes más una sobretasa de entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos, sin garantía y con un solo pago de capital al vencimiento. El crédito a plazo por US\$220 millones tiene una vigencia original hasta el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolving por US\$80 millones tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), quien financió la totalidad de la primera disposición por US\$150 millones realizada el 27 de marzo de 2023 (correspondientes a US\$80 millones de la línea revolving y US\$70 millones de la línea de crédito a plazo, equivalentes a \$1,479,216 y \$1,294,314 a esa fecha) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito, por lo cual, a partir de esa fecha, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos, sin que esto represente obligaciones adicionales para Fibra MTY.

En adición, el 28 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó el pago de la porción revolving del crédito Sindicado 2023 por US\$80 millones (\$1,371,560 a la fecha de la liquidación). Este crédito fue utilizado inicialmente para financiar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la adquisición del portafolio industrial Zeus, el cual fue obtenido en devolución el 23 de junio de 2023. Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolving del crédito Sindicado 2023, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles; además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.

Finalmente, el 15 de diciembre de 2023, Fibra MTY celebró un convenio modificatorio sobre dicho crédito Sindicado 2023. El convenio redujo la sobretasa en 20 puntos base para todos los niveles de endeudamiento, para quedar en un rango de entre 2.05% y 2.55% según el nivel de pasivos contra activos, y extendió el plazo de

disposición de marzo a junio de 2024. De conformidad con la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la administración del Fideicomiso realizó un análisis cuantitativo y cualitativo de las modificaciones a las condiciones contractuales de este crédito y concluyó que no hubo una modificación sustancial de las condiciones de la deuda original.

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

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

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

El precio de adquisición del terreno se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición, que al 31 de diciembre de 2023 fueron capitalizados por \$441. Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$41,775.

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

| Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus | Millones de dólares | Miles de pesos ⁽¹⁾ | Fecha de pago |
|---|---------------------|-------------------------------|---|
| Línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA"). | US\$60.0 | \$1,109,412 | 11 de abril de 2023 ⁽²⁾ |
| Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER"). | US\$20.0 | \$369,804 | 14 de abril de 2023 ⁽²⁾ |
| Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE"). | US\$23.0 | \$425,275 | 11 de abril de 2023 ⁽²⁾ |
| Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021"). | US\$100.0 | \$1,849,020 | Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾ |
| Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") | US\$70.0 | \$1,294,314 | Pendiente de pago |
| Componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") | US\$80.0 | \$1,479,216 | 28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾ |
| Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus | US\$353.0 | \$6,527,041 | |
| Total pagado | (US\$283.0) | (\$4,976,311) | |
| Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023") | US\$150.0 | \$2,582,775 | Crédito dispuesto para prepagar la totalidad |

| | | | |
|--|------------------|--------------------|--|
| | | | del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽¹⁾ |
| Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021. | (US\$50.0) | (\$860,925) | Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽²⁾⁽³⁾ |
| Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago | US\$170.0 | \$3,272,580 | |

(1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.

(2) Los pagos fueron realizados con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023.

(3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023.

(4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023.

(5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.

- f. Durante el año 2023, con la previa aprobación de la transacción en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 10 de febrero de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 metros cuadrados. Los edificios industriales se encuentran rentados a empresas principalmente de los sectores automotriz y de componentes, tecnología, transportación, bienes de capital, equipo médico y servicios de salud, venta al menudeo de alimentos y productos básicos.

Los contratos de arrendamiento son casi en su totalidad de tipo triple neto, con un 92.1% denominados en dólares y un 7.9% denominados en pesos mexicanos. En los contratos de tipo triple neto, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro y el impuesto predial. A la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento y el portafolio contaban con un plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso de 6.1 años (Weighted Average Lease Term o “WALT” por sus siglas en inglés) y una tasa de ocupación del 98.3%.

Se espera que el 100% del portafolio industrial Zeus genere un ingreso operativo neto (“ION”) en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, equivalentes a \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 al 29 de marzo de 2023, fecha de la adquisición del 93% del portafolio industrial Zeus) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas; y
- US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) con recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs y del monto remanente de la emisión de capital

realizada el 13 de septiembre de 2022, para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

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

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

- g. El 1 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio para la expansión del inmueble industrial Danfoss, ubicado en Nuevo León por un valor de hasta US\$17.0 millones; con fecha 30 de septiembre de 2023 se incrementó el alcance del proyecto de expansión en US\$4.4 millones para situarse en US\$21.4 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el ejercicio 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 19,200 m². El ION adicional estimado es de US\$1.9 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$100,824, de los cuales \$100,417 fueron erogados en 2023.

En la misma fecha de firma del convenio de expansión, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de un terreno colindante al inmueble Danfoss por un plazo de 12 años con un periodo de gracia de 6 meses, denominado en pesos mexicanos, en el cual funge como arrendatario, con la opción de extenderse 5 años más en dos ocasiones, con el objetivo de realizar una inversión de hasta US\$1.6 millones para realizar la construcción de un estacionamiento para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss. Por lo tanto, simultáneamente, firmó un contrato de subarrendamiento con dicho inquilino, con una vigencia de 10 años contados a partir del mes de febrero de 2024, fecha estimada para finalizar la construcción del estacionamiento, con la opción de extenderse 5 años más.

Derivado del contrato de arrendamiento del terreno, Fibra MTY en su calidad de arrendatario reconoció inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento de \$72,830. De manera inicial, el activo por derecho de uso se depreciará en 15 años, periodo al que se estima que serán extendidos los contratos, en función a la obligación contractual del inquilino de pagar un residual al final del año 10 en caso de no ejercer la prórroga.

Por su parte, el pasivo por arrendamiento se amortizará en la vigencia de 15 años, devengando una tasa de interés de 11.5%, la cual fue calculada como la tasa incremental de préstamos del Fideicomiso de acuerdo con la política contable bajo la IFRS 16 *Arrendamientos*. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$69,306 y reconoció un gasto por depreciación de \$3,524. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,104 y \$74,533, respectivamente, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$6,512.

Por otra parte, con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, el contrato de subarrendamiento con el inquilino Danfoss calificaría como un arrendamiento financiero, de modo que, una vez que dicho subarrendamiento entre en vigor en el primer trimestre de 2024, el activo por derecho de uso será dado de baja y se reconocerá una cuenta por cobrar equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente.

Al 31 de diciembre de 2023, los valores del derecho de uso, neto y su pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales son de \$3,753, \$1,634 y \$2,615, respectivamente; así como por la construcción en proceso del estacionamiento, para ser arrendado al inquilino del inmueble Danfoss, reconocida en los activos por derecho de uso por \$12,661.

- h. En la propiedad Santiago, durante 2023 (31 de mayo, 15 de septiembre y 18 de diciembre) se firmaron diversos convenios modificatorios para la expansión del inmueble industrial ubicado en Querétaro. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el valor total de la inversión es por un monto de hasta US\$10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Se estima que el proceso de construcción concluya durante el tercer

trimestre de 2024. Dicha expansión incrementará el ABR en un estimado de 10,700 m². El ION adicional estimado de la expansión es de US\$0.8 millones durante los primeros doce meses contados a partir del inicio de pago de renta. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso e inversiones de capital tienen un valor de \$63,052 y \$3,594, respectivamente.

- i. El 15 de junio de 2023, Fibra MTY concretó la disposición de un crédito bilateral (“Préstamo Bilateral 2023”) con BBVA por un monto principal de US\$150 millones equivalentes a \$2,582,775 a la fecha de la disposición, a tasa variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.15%. El crédito es libre de garantía, con pagos mensuales de intereses, con un solo pago de principal al vencimiento y una vigencia de 5 años. El destino de los recursos fue para prepagar y sustituir el monto dispuesto del préstamo Sindicado 2021 celebrado el 3 de diciembre de 2021, por lo que no tuvo efecto en el nivel de endeudamiento. Además, como consecuencia de que este crédito cuenta con el mismo nocional, perfil de amortización, y calendario de pagos y fijación de tasa, el swap a tasa fija del 3.035% que estaba asignado originalmente al Crédito Sindicado 2021 pudo ser trasladado para cubrir este crédito bilateral. Como resultado de esta transacción, el gasto financiero sobre los US\$150 millones tuvo una reducción de más de 60 puntos base, a partir de su contratación, de US\$0.52 millones (equivalentes a \$8,822 considerando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2023) en el ejercicio 2023, lo que incrementa el efectivo disponible para distribuir a los inversionistas.
- j. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la primera fase de la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363.
- k. El 17 de agosto de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición de un terreno para la expansión del inmueble industrial “Aguascalientes-FINSA 03”. El inmueble está localizado en Aguascalientes, con un ABR de aproximadamente 11,719 m² sobre un terreno con una superficie de 17,924m²; la expansión se integró al contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares existente. La vigencia remanente del contrato de arrendamiento por la totalidad del área arrendada considerando el área de expansión, contempla un plazo forzoso de 10 años para concluir en el tercer trimestre de 2034. Por lo que respecta específicamente al área de expansión, se estima que el arrendatario comenzará a pagar renta a partir del tercer trimestre del 2024.

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

El precio de adquisición del terreno fue de \$18,739 a la fecha de transacción, más otros impuestos y gastos de adquisición por un monto de \$829. Al 31 de diciembre de 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$50,994.

- l. El 11 de septiembre de 2023, Fibra MTY concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones a tasa variable basada en SOFR 3 meses más una sobre tasa de 144 puntos base. Dicha línea contempla un solo pago de capital e intereses al vencimiento de cada disposición, buscando empatar los tiempos de la ejecución de las inversiones con el inicio de generación de renta de las expansiones. El contrato tiene vigencia de 18 meses a partir de su firma.

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

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

2022

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

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

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

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

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

- p. El 27 de abril de 2022, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobaron, entre otros asuntos:

i. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras; y

ii. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra. Desde la fecha de aprobación y hasta la fecha en que se celebre la próxima Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores hasta por un monto de \$600,000; sin que se exceda el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra.

- q. El 20 de junio de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó que Fibra MTY, a través de su Fiduciario, lleve a cabo una primera oferta pública y colocación de CBFIs por un monto de hasta \$3,000,000, sin considerar la opción de sobreasignación, más un monto adicional de \$450,000 correspondientes a la opción de sobreasignación, mismos CBFIs que serían objeto de una oferta pública primaria en México y/o una oferta privada limitada en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero (incluyendo pero sin limitar conforme a la Regla 144A/ y/o la Sección 4(a)(2) y/o al amparo de la Regulación S, en cada caso de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según la misma haya sido modificada y esté vigente, o bajo cualquier otra regulación o normatividad aplicable que le permita ofertar o promover en el extranjero los valores a ser emitidos). Dicha Oferta y colocación de CBFIs se realizaría al amparo del Nuevo Programa Multivalor que al 30 de junio de 2022 se encontraba en proceso de revisión y aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

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

El 12 de septiembre de 2022, Fibra MTY obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de un nuevo programa multivalor, mismo que fue previamente aprobado por la Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs el 22 de abril de 2021. Este programa multivalor permitirá llevar a cabo en forma combinada

colocaciones de CBFIs y CEBURES (certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo) hasta por \$20,000,000 o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.

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

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

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

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

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

- s. El 9 de noviembre de 2022, con la intención de garantizar el poder adquisitivo de la emisión de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022, la cual pretende utilizar para la adquisición de inmuebles industriales denominados en dólares, Fibra MTY contrató 3 instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$164 millones, los cuales se clasificaron y documentaron como coberturas contables, de los cuales US\$109 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (“Scotiabank”) y US\$55 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”). La fecha de liquidación original estaba pactada para el 4 de abril de 2023, por un monto total aproximado de \$3,298,286, a un tipo de cambio promedio de \$20.1115 pesos por dólar, sin embargo, derivado de la fecha de adquisición del portafolio industrial Zeus, Fibra MTY realizó una liquidación anticipada de los forwards el 27 de marzo del 2023.
- t. El 16 de noviembre de 2022, en línea con su estrategia de reducir el riesgo de liquidez, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de su préstamo bancario Sindicado 2021, al pasar de un plazo remanente de 3.9 a 4.5 años. La nueva fecha de vencimiento es 3 de julio de 2027, en los mismos términos económicos que el contrato original. Durante junio de 2023, este préstamo fue prepagado con recursos provenientes del Préstamo Bilateral 2023.
- u. El 23 de diciembre de 2022, Fibra MTY celebró un contrato privado de compraventa para la adquisición de un portafolio industrial denominado “Zeus” compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Al 31 de diciembre de 2022, esta transacción se encontraba sujeta, entre otros requerimientos y condiciones, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, la adquisición del portafolio industrial Zeus fue concluida en su totalidad.
- v. Durante 2022, el Fideicomiso ha formalizado diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Patria, Redwood, Zinc,

Ciénega, Fortaleza y sobre los portafolios Garibaldi y Filios. Al 31 de diciembre de 2023, todas las propiedades mencionadas anteriormente se encuentran libres de gravámenes y en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2022, estaban en garantía las propiedades Ciénega y Fortaleza.

| | |
|---|-----------|
| Dividendos pagados, acciones ordinarias: | 1,498,925 |
| Dividendos pagados, otras acciones: | 0 |
| Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: | 0.969 |
| Dividendos pagados, otras acciones por acción: | 0 |

[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 | 8.7 | Quirografario | 337,870,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Banorte | Documentos Privado | Crédito Revolvente Tasa Variable | MXN o USD | NO | si | 2021-06-30 | 2024-04-07 | TIIE 28D o SOFR 1M | 14 | Quirografario | 440,000,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BBVA | Documentos Privado | Crédito Revolvente Tasa Variable | USD | NO | si | 2022-07-06 | 2025-07-06 | SOFR 1M | 5.35 | Quirografario | 1,013,610,000 | 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 | 5.45 | Quirografario | 3,716,570,000 | 1,182,545,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,182,545,000 | 3,985,000 | 0.16 | 0 |
| BBVA Bilateral | Documentos Privado | Pago a vencimiento | USD | SI | si | 2023-12-06 | 2028-12-06 | SOFR 1M | 5.04 | Quirografario | 2,534,025,000 | 2,534,025,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,534,025,000 | 8,291,000 | 0.33 | 0 |
| Scotiabank | Documentos Privado | Crédito Revolvente Tasa Variable | USD | NO | si | 2023-06-21 | 2026-06-21 | SOFR 1M | 5.35 | Quirografario | 506,805,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Scotiabank Bilateral | Documentos Privado | Pago a vencimiento | USD | NO | si | 2023-11-09 | 2025-11-03 | SOFR 3M | 6.77 | Quirografario | 1,064,291,000 | 253,403,000 | 168,935,000 | 84,468,000 | 0 | 0 | 0 | 3,694,000 | 0.03 | 0 |
| Total Bancarios [Miembro] | | | | | | | | | | | 9,613,171,000 | 3,969,973,000 | 168,935,000 | 84,468,000 | 0 | 0 | 3,716,570,000 | 15,970,000 | | |
| 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 | 3,744,527,000 | 3,704,122,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,704,122,000 | 28,310,000 | 0.48 | 0 |
| Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro] | | | | | | | | | | | 3,744,527,000 | 3,704,122,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,704,122,000 | 28,310,000 | | |
| 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] | | | | | | | | | | | 13,357,698,000 | 7,674,095,000 | 168,935,000 | 84,468,000 | 0 | 0 | 7,420,692,000 | 44,280,000 | | |

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:

3,969,973,000

Total de deuda bursátil:

3,704,122,000

Total de intereses devengados no pagados

44,280,000

Activos:

28,991,675,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:

0

Activos:

28,991,675,000

Títulos de capital:

0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

[6] 5

Activos líquidos:

1,075,884,000

IVA por recuperar:

151,654,000

Utilidad operativa estimada:

445,942,000

Líneas de crédito revolventes:

5,643,198,000

Amortización estimadas intereses

377,937,000

Amortización programadas capital

253,403,000

Gastos de capital recurrentes estimados

134,892,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

625,735,000

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 diciembre de 2023 la sobretasa corresponde a 222 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 diciembre de 2023 la sobretasa corresponde a 200 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, Pasivo por Adquisición de Propiedades e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[3] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades e Instrumentos Financieros Derivados.

[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 1.80x.