



FIBRAMTY

Redefine la rentabilidad inmobiliaria en México.

4T24

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

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



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2024

Monterrey, Nuevo León, México – 19 de febrero de 2025 – 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 2024 (“4T24”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Fibra Mty anuncia guía de resultados 2025 con un rendimiento esperado superior a 10% en dólares.	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Comentarios del Director General	7
Indicadores Financieros en miles de pesos	9
Indicadores Financieros por CBFi	9
Márgenes de Indicadores Financieros	9
Indicadores Financieros en miles de dólares*	10
Indicadores Financieros por CBFi en dólares*	10
Indicadores Operativos	11
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	12
Resumen de Adquisiciones	13
Resumen de Desinversiones	13
Desempeño Operativo	14
Ingresos totales	14
Desempeño mismos inmuebles	15
ION mismos inmuebles en miles de pesos	15
ION mismos inmuebles en miles de dólares	15
Ocupación mismos inmuebles	16
Transacciones comerciales relevantes del 4T24	16
Expansiones	17
Adquisiciones	18
Batach	18
Desinversiones	18
Axtel	18
Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales	19
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Industrial (como % del ingreso)	19
Renta mensual / m ² del sector industrial	21



Reserva Territorial del sector Industrial	22
Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial	23
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio Oficinas y Comercial (como % del ingreso)	23
Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial	25
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión	26
Gastos de capital (Capex)	26
Desempeño Financiero	27
Posición Financiera	27
Desempeño Financiero del Trimestre	29
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo, cifras en miles de pesos	32
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	32
Mismos inmuebles	32
Gastos de Administración	32
Resultado Financiero	33
Adquisiciones, netas	33
CAPEX	33
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	33
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33
Valor razonable de propiedades de inversión	33
Utilidad neta consolidada	34
Instrumentos financieros derivados	35
FFO y AFFO	36
Distribución por CBFIs	37
Recompra de CBFIs	38
Guía de Resultados 2024	38
Guía de Resultados 2025	40
Deuda y Efectivo	42
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	44
Crédito Quirografario BBVA 2023 y 2024	45
Bilateral Scotiabank 2023 y 2024	45
Crédito Revolvente BBVA	46
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	46
Efectivo	47
Tasa de Capitalización Implícita	48
Conferencia Telefónica	49



Acerca de Fibra Mty	50
Advertencia Legal	50
Estados Financieros	51
Estados consolidados de posición financiera	51
Estados consolidados de utilidad integral	51
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	53
Estados consolidados de flujos de efectivo	54
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial	55
Mercado Industrial.....	55
Monterrey.....	55
Saltillo	56
Bajío	58
Ciudad de México	60
Guadalajara	61
Reynosa	63
Ciudad Juárez	63
Tijuana	64
El Mercado de Oficinas	64
Monterrey.....	64
Valle de México	65
Guadalajara.....	66



Fibra Mty anuncia guía de resultados 2025 con un rendimiento esperado superior a 10% en dólares.

Comentarios Destacados del periodo

- Por décimo año consecutivo Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2024 al haber generado un AFFO de Ps. 1.0140 (a un tipo de cambio promedio ponderado de Ps. 18.37 por dólar durante el 2024), equivalente a un resultado de 8.3% calculado al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del 2024.
- El pasado 11 de febrero, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2025. El objetivo del AFFO por CBFi considerando el tipo de cambio durante las primeras semanas del 2025 (Ps. 20.50 - Ps.20.74) se ubica en Ps. 1.083 – Ps. 1.095. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 10.1% respecto al precio de Ps. 10.80 por CBFi al inicio del 2025.
- Durante el 4T24, Fibra Mty recompró 16.6 millones de CBFIs, de tal manera que, al 31 de diciembre de 2024, el monto total que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 37.8 millones de certificados, equivalente a aproximadamente 1.5% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del año.
- El 10 de diciembre de 2024, se realizó un pago parcial de US\$ 119.0 millones por 6 naves pertenecientes al portafolio industrial “Batach”.
- En cuanto a la estrategia de desinversión del portafolio de Oficinas catalogado como bajo rendimiento, durante el 4T24 se concluyó satisfactoriamente la venta del inmueble ocupado anteriormente por Axtel. El monto de dicha transacción fue de US\$ 15.0 millones. Adicionalmente, se cuenta con una oferta vinculante por el inmueble de oficinas Fortaleza por Ps. 360 millones.
- Al 31 de diciembre, Fibra Mty cuenta con Ps. 6,198.2 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras, explicado principalmente por su más reciente emisión de capital realizada para invertir en propiedades industriales. Asimismo, el saldo de propiedades de inversión y activos totales ascienden a Ps. 38,115.4 millones y Ps. 46,013.3 millones, respectivamente.
- Al cierre del 4T24, el nivel de endeudamiento se ubicó en 25.9%, un decremento en comparación con el 26.6% registrado al cierre de 2023.
- Considerando el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento al cierre del 4T24, Fibra Mty tiene la posibilidad de invertir una cantidad cercana a US\$ 600 millones en el sector industrial sin sobrepasar su nivel de endeudamiento objetivo del 35%.
- Fibra Mty cerró el 4T24 con 117 propiedades en su portafolio, incluyendo 93 para uso industrial, 18 para uso de oficinas, y 6 para uso comercial. El Área Bruta Rentable (“ABR”) ascendió a 1,871,530 m² con una tasa de ocupación de 96.2%, al 31 de diciembre de 2024 calculada por ABR. Adicionalmente, la reserva territorial se mantuvo en un total de 912,546 m².
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$5.9 en naves industriales, US\$19.4 en oficinas corporativas, US\$16.1 en oficinas operativas y US\$7.7 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 775.5 millones, 27.7% por encima del 4T23.
- El Ingreso Operativo Neto (“ION”) fue de Ps. 707.2 millones, 28.1% mayor al 4T23.
- La utilidad antes de financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (“UAFIDA”) del 4T24 alcanzó Ps. 656.7 millones, 29.3% por encima del 4T23.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 4T24 fueron de 91.2% y 84.7%, respectivamente, 120 y 170 puntos base por encima de los márgenes objetivo de 90% y 83%, respectivamente.
- El Flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 684.7 millones y Ps. 661.3 millones, respectivamente, 62.4% y 62.0% por encima del 4T23.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 4T24, ascenderá a Ps. 622.1 millones, equivalentes a Ps. 0.257 por CBFi, considerando el número de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024. La distribución del 4T24 representa un rendimiento anualizado del 9.8% respecto al precio de Ps. 10.50 por CBFi al inicio del trimestre.

Comentarios del Director General

"El valor no se encuentra en momentos de comodidad y conveniencia, sino en tiempos de desafío y controversia"

-Martin Luther King, Jr.

Estimados inversionistas,

Me dirijo a ustedes para compartir los principales logros alcanzados durante el 2024, el año de nuestro décimo aniversario. Me enorgullece poder ver las oportunidades que hemos podido capturar durante los últimos 10 años y la Compañía que en conjunto con nuestros inversionistas, inquilinos, colaboradores y proveedores hemos podido construir. Cada año transcurrido ha traído consigo retos y oportunidades de mayor magnitud, y estoy convencido de que, si continuamos cumpliendo con los lineamientos de nuestro modelo de negocio, honrando nuestros compromisos hacia el público inversionista e innovando y adaptándonos a las tendencias del mercado, esta habrá sido solo una de muchas décadas por venir.

Entrando a los resultados del año, por décimo año consecutivo Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2024 al haber generado un AFFO por CBF1 de Ps. 1.0140 (a un tipo de cambio promedio ponderado de Ps. 18.37 por dólar durante el 2024), equivalente a un resultado de 8.3% calculado al precio de Ps. 12.27 por CBF1 al inicio del 2024, reflejando la fortaleza de nuestro modelo de negocio, el impulso de nuestro rendimiento orgánico y la solidez de nuestra estrategia de crecimiento.

Este resultado refleja el avance en el cumplimiento de los compromisos realizados en marzo del 2024, durante nuestra primera emisión de capital con participación internacional, donde se capturaron aproximadamente US\$ 467 millones con una demanda de 2.1 veces sobre el monto base, en donde nos comprometimos a:

i) Realizar inversiones por US\$ 700 millones en activos industriales:

En este sentido, durante el año reforzamos nuestra presencia en el sector industrial con la adquisición del portafolio Aerotech en Querétaro y 6 naves del portafolio Batach en Nuevo León, además de haber firmado expansiones en propiedades industriales de nuestro portafolio por aproximadamente US\$ 68.0 millones, de las cuales el 45% ya fueron entregadas y hoy se encuentran generando ingresos. Estos portafolios, ubicados en mercados estratégicos, nos han permitido fortalecer nuestros activos e incrementar nuestra capacidad de revaluación y generación de efectivo hacia adelante.

El monto de las inversiones realizadas y anunciadas al 4T24 asciende a US\$422.7 millones, equivalente a más del 60% del objetivo. Un punto destacable, es que el rendimiento esperado de estas inversiones se encuentra por encima del 8.0%, un rendimiento destacado al considerar la calidad de las inversiones realizadas en materia de ubicación, construcción, inquilino y fundamentales del contrato de arrendamiento. Al cierre del 2024, continuamos avanzando en la negociación de nuevas inversiones las cuales nos posiciona de forma favorable para cumplir con nuestro objetivo antes del cierre del 1T25.

ii) Iniciar la desinversión del portafolio de oficinas:

Antes del cierre del año, logramos desinvertir el edificio de oficinas anteriormente ocupado por Axtel por US\$ 15.0 millones y firmar un acuerdo vinculante para la venta del inmueble Fortaleza por Ps. 360 millones. En conjunto, estas dos transacciones representan aproximadamente el 60% del valor de las propiedades de oficinas consideradas de bajo desempeño. Además, continuamos avanzando en el proceso de análisis para la desinversión de la totalidad del portafolio de oficinas y comercial de una manera ordenada y responsable.

Dependiendo de las condiciones de mercado al momento de materializar dichas transacciones, los recursos provenientes de estas desinversiones podrán ser destinados a propiedades industriales y/o a la recompra de certificados propios, considerando que el precio actual de cotización no refleja el valor razonable que debería tener nuestro CBF1, principalmente por nuestra capacidad de generación de efectivo.

iii) Incrementar la bursatilidad del CBF1

Durante el 2024, después del levantamiento de capital, tuvimos una bursatilidad de aproximadamente US\$ 1.3 millones diarios, en comparación con US\$ 0.4 millones al 4T23. En este sentido, seguiremos implementando diferentes estrategias para mantener e incrementar la bursatilidad hacia adelante.

Asimismo, los avances en la optimización de nuestra estructura de capital desempeñaron un papel fundamental en el cumplimiento de nuestra guía de resultados. Durante 2024, llevamos a cabo la sustitución total de nuestra deuda bancaria, logrando una reducción en el costo financiero y una extensión del perfil de vencimientos. Al cierre del año, tomando en cuenta el efectivo disponible y la capacidad de endeudamiento, tenemos la posibilidad de invertir aproximadamente US\$ 600 millones sin sobrepasar nuestro límite de endeudamiento del 35%, lo que nos permitirá seguir fortaleciendo nuestro portafolio de propiedades sin sacrificar nuestra prudencia financiera ni recurrir al mercado de capitales. Es importante mencionar que casi al cierre del año, HR Ratings incrementó nuestra calificación crediticia en escala global a BBB+, mientras que Fitch Ratings ratificó su calificación en BBB-. Ambas calificaciones son consideradas como grado de inversión, demostrando la robustez de nuestra estructura de capital y disciplina financiera.

Adicionalmente, y en línea con lo mencionado anteriormente, estamos convencidos de que recomprar nuestros certificados en estos niveles de cotización es la operación con mayor rentabilidad para nuestros inversionistas. Durante 2024, recomparamos un total de 37.8 millones de CBF1s, que representan aproximadamente el 1.5% de los CBF1s en circulación posteriores a la emisión de capital, y continuaremos recomprando mientras esta



distorsión en el mercado persista. En esta dirección, considerando que nuestro AFFO generado durante el año (1.0140 por CBFi) estuvo muy por encima de la guía de resultados (0.9716 por CBFi), el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente de flujo generado para destinarlo a recomprar títulos propios, un beneficio permanente para los inversionistas.

En este sentido, el pasado 11 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2025. El objetivo del AFFO por CBFi, considerando el tipo de cambio durante las primeras semanas del 2025 de Ps. 20.50 – Ps. 20.74, se ubica entre Ps. 1.083 – Ps. 1.095, lo que representa un rendimiento de hasta 10.1% sobre el precio al cierre del 2024, considerablemente por encima de instrumentos comparables y con características defensivas en materia de fluctuación cambiaria y presiones inflacionarias.

En el contexto global, sin duda las recientes discusiones sobre la posible imposición de tarifas por parte de EE.UU. a las exportaciones mexicanas han generado cierta inquietud en el mercado. Sin embargo, la demanda de espacios industriales en México sigue en niveles altos, impulsada por la competitividad del país en costos de manufactura y de mano de obra calificada, sin mencionar la apertura y apoyo demostrado por el Gobierno en el nuevo sexenio. Seguiremos atentos a la evolución de estas medidas, con la convicción de que México seguirá consolidándose como un destino estratégico para la inversión industrial.

Concluimos 2024 profundamente agradecidos por la confianza y el respaldo que nos brindaron en esta primera década de Fibra Mty, así como satisfechos con el avance en el cumplimiento de nuestros compromisos. Miramos hacia 2025 con optimismo y determinación, con el objetivo de mantener nuestro crecimiento disciplinado, seguir optimizando nuestra generación de flujo y continuar capitalizando las oportunidades que fortalezcan nuestra presencia en mercados industriales estratégicos, siempre con el enfoque de maximizar la rentabilidad para nuestros inversionistas.

Nuevamente, gracias por formar parte de nuestra historia y de la redefinición de la rentabilidad inmobiliaria en México.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Indicadores Financieros en miles de pesos

	4T24	4T23	Var. (1)	3T24	Var.(2)
Ingresos totales	775,503	607,505	27.7%	726,288	6.8%
ION	707,204	551,877	28.1%	656,228	7.8%
UAFIDA	656,662	507,671	29.3%	606,112	8.3%
FFO	684,653	421,516	62.4%	682,489	0.3%
AFFO	661,300	408,297	62.0%	665,489	(0.6%)

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

(2) El ION y la UAFIDA incrementaron 7.8% y 8.3%, respectivamente, principalmente por los veintidós días de operación del portafolio Batach adquirido el 10dic24 y la ganancia cambiaria por mayor tipo de cambio en 4T24 comparado con 3T24. Los incrementos en ION y UAFIDA se compensaron por la disminución en el producto financiero atribuible en mayor medida a la utilización de los recursos provenientes de la colocación de capital para la adquisición de Portafolio Batach, y por el incremento en la reserva para inversiones de capital (CAPEX) debido a la adquisición del portafolio Aerotech, manteniendo el FFO y AFFO del 4T24 prácticamente en línea con lo reportado en el 3T24 al mostrar variaciones menores de 0.3% y (0.6%).

Indicadores Financieros por CBFi

	4T24	4T23	Var. (1)	3T24	Var. (2)
ION	0.292	0.305	(4.3%)	0.269	8.6%
UAFIDA	0.271	0.280	(3.2%)	0.249	8.8%
FFO	0.283	0.233	21.5%	0.280	1.1%
AFFO	0.273	0.225	21.3%	0.273	-
Distribución de efectivo (3)	0.257	0.225	14.2%	0.247	4.0%
CBFi en circulación (en miles) (4)	2,421,068.027	1,811,425.646	33.7%	2,437,681.329	(0.7%)

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

(2) Ver explicaciones en numeral 2 de la tabla anterior, indicadores financieros en miles de pesos. La disminución en la cantidad de CBFi en circulación obedece principalmente al plan de recompra de CBFi.

(3) La distribución de efectivo por CBFi se obtiene de restar el excedente de efectivo al AFFO del ejercicio y dividirla entre los CBFi en circulación a la fecha de reporte. El excedente es el diferencial entre el AFFO 2024 y el rango alto de la guía de resultados 2024 correspondiente destinado a recomprar CBFi, en línea con la aprobación del Comité Técnico el 15 de octubre de 2024.

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	4T24	4T23	Var./p.p. (1)	3T24	Var./p.p. (2)
Ingresos totales	775,503	607,505	27.7%	726,288	6.8%
ION	91.2%	90.8%	0.4 p.p.	90.4%	0.8 p.p.
UAFIDA	84.7%	83.6%	1.1 p.p.	83.5%	1.2 p.p.
FFO	88.3%	69.4%	18.9 p.p.	94.0%	(5.7 p.p.)
AFFO	85.3%	67.2%	18.1 p.p.	91.6%	(6.3 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**

	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %
Ingresos totales	38,646	34,551	11.9%	38,397	0.6 %
ION	35,243	31,388	12.3%	34,693	1.6 %
UAFIDA	32,724	28,873	13.3%	32,044	2.1%
FFO	34,119	23,973	42.3%	36,082	(5.4%)
AFFO	32,955	23,222	41.9%	35,183	(6.3%)

*Indicadores Financieros por CBFi en dólares**

	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %
ION	0.0146	0.0173	(15.6%)	0.0142	2.8%
UAFIDA	0.0135	0.0159	(15.1%)	0.0132	2.3%
FFO	0.0141	0.0133	6.0%	0.0148	(4.7%)
AFFO	0.0136	0.0128	6.3%	0.0144	(5.6%)
Distribución	0.0128	0.0128	0.0%	0.0131	(2.3%)
CBFi en circulación (en miles) ⁽¹⁾	2,421,068.027	1,811,425.646	33.7%	2,437,681.329	(0.7%)

*Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.0666, de Ps. 17.5826 y de Ps. 18.9151 por dólar durante el 4T24, 4T23 y 3T24, respectivamente.

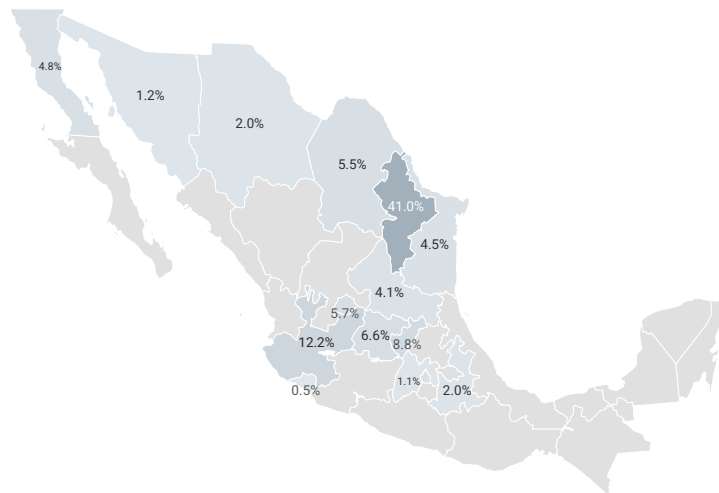
(1) CBFi en circulación a la fecha del reporte.

Indicadores Operativos

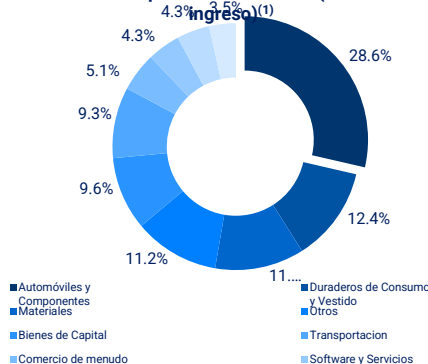
	4T24	4T23	Var. %/p.p.	3T24	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	117	106	10.4%(1,2,5)	112	4.5%
Industrial	93	81	14.8%(2,5)	87	6.9%(5)
Oficinas	18	19	(5.3%)(1)	19	(5.3%)(1)
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	1,871,530	1,652,673	13.2%(1,2,3,4,5)	1,766,418	6.0%(1,3,5)
Tasa de Ocupación (ABR)	96.2%	96.3%	(0.1 p.p.)	96.0%	0.2 p.p.

- (1) Desinversión del inmueble Axtel (ABR de 12,937 m2) en diciembre 2024.
- (2) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Aerotech en el 2T24 con un ABR de 93,525 m2.
- (3) Expansiones por 28,875 m2 (Durante 3T24: Inmueble Santiago por 10,712 m2 y 11,258 m2 en Aguascalientes- Finsa 03 y durante 4T24: 6,444 m2 en Aguascalientes- Finsa 01 y 461m2 en Aguascalientes- Finsa 03 adicionales).
- (4) Rectificación de medidas disminuyendo 1,750 m2 por instalación de paneles solares en inmueble La Perla.
- (5) Incorporación de 6 inmuebles del portafolio Batach en el 4T24 con un ABR de 111,144 m2.

Ingresos por ubicación



Distribución por Giro Económico (como % del Ingreso)

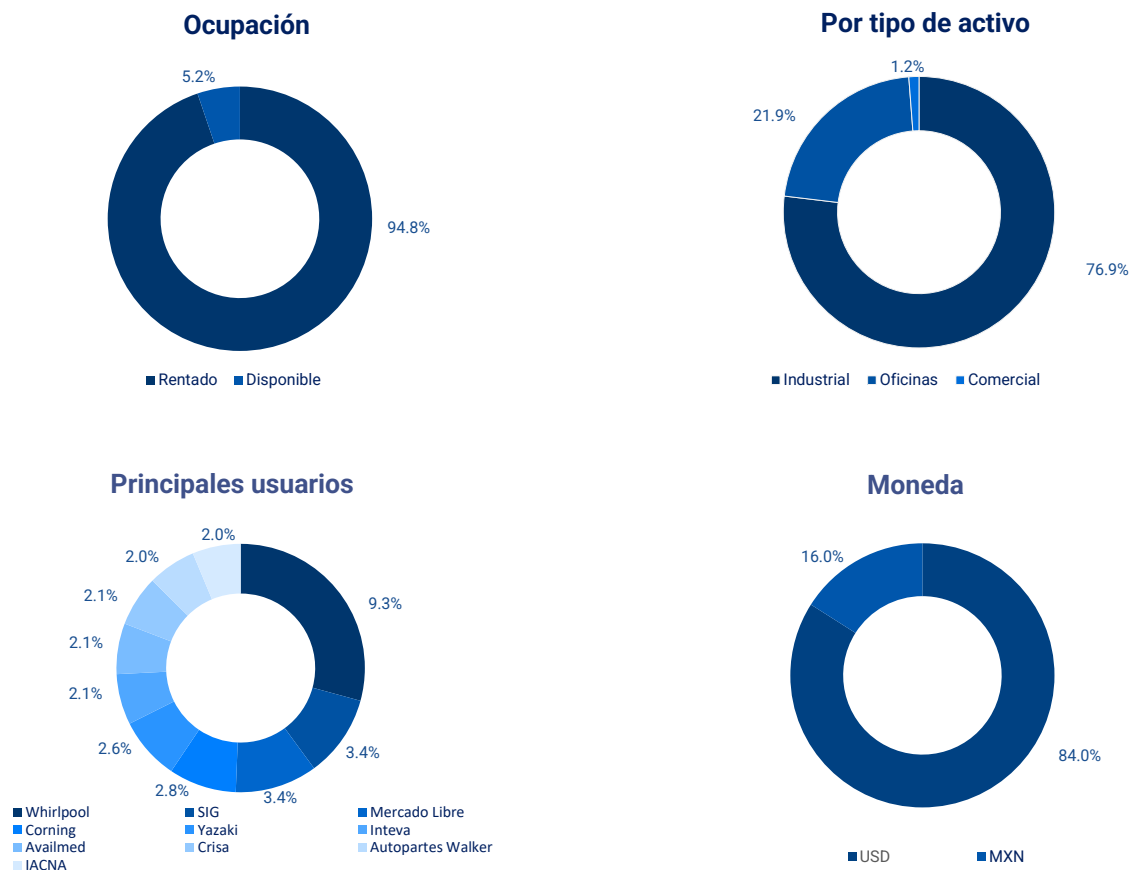


Apertura de otros sectores (11.2%)



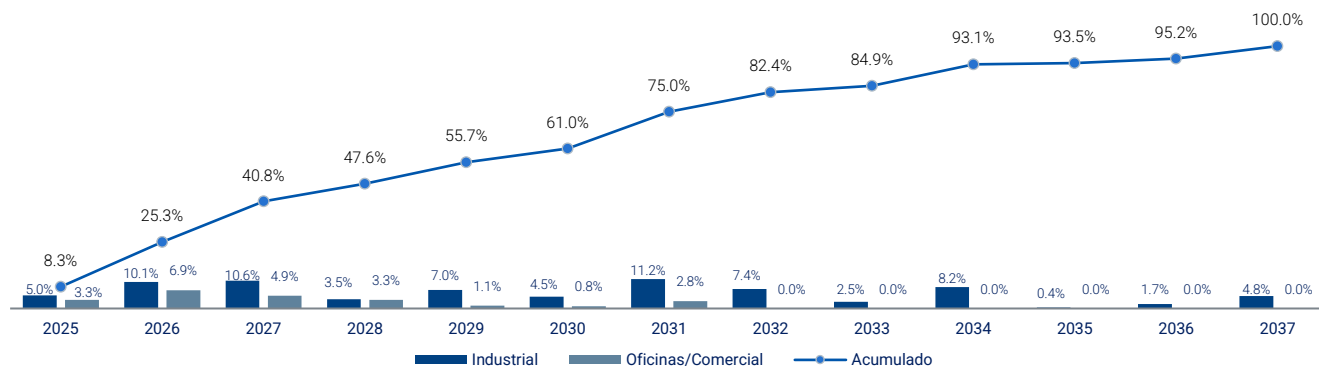
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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



Al 31 de diciembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos del portafolio completo se mantuvo prácticamente en línea con el 3T24 al posicionarse en 5.0 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 44.3% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

Vencimiento de contratos de arrendamientos



Ajuste de Rentas al 31 de diciembre de 2024

	1T	2T	3T	4T	Total
CPI	19.8%	11.4%	11.0%	15.2%	57.4%
INPC	7.3%	3.1%	2.9%	2.7%	16.0%
Inflación con techo	1.3%	1.9%	1.3%	6.8%	11.3%
Fijo	8.4%	1.8%	-	4.9%	15.1%
Sin Ajuste	-	-	-	-	0.2%
Total	36.8%	18.2%	15.2%	29.6%	100.0%

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	4T24 ⁽¹⁾	4T23 ^{(2) (3)}	Var. %/p.p.	3T24	Var. %/p.p.
Número de propiedades nuevas	6	-	-	-	-
Precio de Adquisición	2,408,217	66,308	3,531.9%	-	100.0%
ION Anualizado	179,997	6,167	2,818.7%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	111,144	1,382	7,942.3%	-	100.0%
Tasa de Capitalización ⁽³⁾	7.5%	9.3%	(1.8 p.p.)	-	7.5 p.p.
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	7.1	5.0	42.0%	-	100.0%

(1) Incluye la adquisición de 6 naves industriales del portafolio Batach.

(2) 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.

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

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	4T24	4T23	Var. %/p.p.	3T24	Var. %/p.p.
Número de propiedades vendidas	1 ⁽¹⁾	-	-	-	-
Precio de Venta	302,130	-	100.0%	-	100.0%
ION Anualizado	-	-	-	-	-
Área bruta rentable en m ²	12,937	-	100.0%	-	100.0%

(1) Venta del inmueble previamente ocupado por Axtel, el cual estaba vacante en su totalidad.

Desempeño Operativo

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.7* años y ocupación de 96.2% en términos de ABR.

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

Ingresos totales

Expresados en miles de Ps.

Giro	Ubicación	ABR (m2)	4T24 Ingresos Totales	4T23 Ingresos Totales	Var.% 4T24 vs 4T23	3T24 Ingresos Totales	Var.% 4T24 vs 3T24
Industrial		1,659,339	567,209	418,114	35.7%	523,185	8.4%
	Noreste ⁽¹⁾	838,974	269,686	218,231	23.6% ^(7,9,10,11)	247,413	9.0% ^(7,9)
	Bajío ⁽²⁾	493,260	192,941	108,603	77.7% ^(6,8,9)	175,801	9.7% ^(8,9)
	Otros Mercados ⁽³⁾	160,923	47,234	40,361	17.0% ^(5,9)	45,506	3.8%
	Noroeste ⁽⁴⁾	106,781	37,468	34,020	10.1% ^(9,12)	35,621	5.2% ^(9,13)
	Guadalajara	59,401	19,880	16,899	17.6% ^(9,13)	18,844	5.5% ⁽⁹⁾
Oficinas Corporativas		130,476	150,526	138,167	8.9%	145,988	3.1%
	Guadalajara	61,449	84,264	75,792	11.2% ^(9,13)	79,591	5.9% ^(9,13)
	Monterrey	53,768	54,853	51,253	7.0% ^(9,15)	54,687	0.3%
	ZMCDMX	15,259	11,409	11,122	2.6%	11,710	(2.6%)
Oficinas Operativas	Múltiple	62,365	48,475	42,293	14.6% ^(9,14)	47,962	1.1%
Comercial	Múltiple	19,350	9,292	8,931	4.0%	9,153	1.5%
Total		1,871,530	775,502	607,505	27.7%	726,288	6.8%

(1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.

(2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.

(3) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.

(4) Incluye el mercado de Tijuana.

(5) Incorporación de la segunda parte del portafolio Zeus el 20 de septiembre 2023 con un ABR de 41,068 m², el precio de renta de US\$4.3 por m² y Ps. 65.8 por m², cuyos flujos fueron incorporados al portafolio en noviembre 2023.

(6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m² de ABR, para el 4T24 la ocupación es de 100.0% y un precio de renta de US\$9.2 por metro cuadrado.

(7) Incorporación del portafolio Batach en el 4T24 con 6 inmuebles con 111,144 m² de ABR, para el 4T24 la ocupación es de 100.0% y un precio de renta de US\$7.6 por m² y Ps 126.1 por m².

(8) Incorporación de 22,431 m² por expansiones 11,719 m² en Aguascalientes y en Querétaro 10,712 m² de los cuales 21,970 m² se incorporaron durante 3T24 y 461 m² durante 4T24.

(9) Incremento por variación cambiaria.

(10) Incremento por ocupación neta de 10,569 m²

(11) Incremento por cobro de rentas adicionales en inmueble Danfoss.

(12) Incremento por ajuste en renta en inmuebles Tijuana- Florida 01 y 02.

(13) Incremento por ajuste inflacionario

(14) Incremento por ocupación de 2,200 m² del inmueble Atento.

(15) Incremento por renta adicional en inmueble Prometeo.

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye las propiedades del portafolio de Aerotech de las cuales 5 fueron adquiridas el 30 de mayo 2024 y 1 propiedad el 13 de junio 2024, las propiedades del portafolio de Batach adquiridas el 10 de diciembre del 2024 y la propiedad de Axtel la cual se desinvirtió el 17 de diciembre del 2024.

ION mismos inmuebles en miles de pesos

	4T24	4T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	105	105	-
Ingresos totales	712,360	607,505	17.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(65,924)	(54,956)	20.0%
ION mismos inmuebles	646,436	552,549	17.0%
Margen ION mismos inmuebles	90.7%	91.0%	(0.3 p.p.)

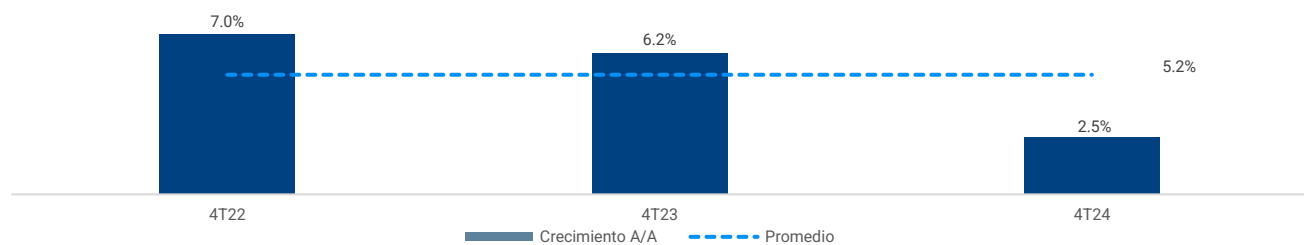
El ION mismos inmuebles aumentó Ps.93,887 miles con respecto al monto reportado en el 4T23, lo anterior se debe principalmente al efecto cambiario favorable el cual ascendió a Ps. 65,462 miles al pasar de Ps. 17.6116 en el 4T23 a Ps. 20.0224 en el 4T24. El desempeño positivo de los incrementos de renta, otros ingresos, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones y renovaciones ascendió Ps. 33,533 miles, compensando el incremento de gastos por Ps. (10,968) miles, los cuales se integraron principalmente por gastos por impuesto predial de propiedades del portafolio Zeus, servicios de intendencia y vigilancia, permisos y gestorías de las propiedades, y otros movimientos menores de Ps. 5,860 miles.

ION mismos inmuebles en miles de dólares

	4T24	4T23	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	105	105	-
Ingresos totales	35,500	34,551	2.7%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(3,285)	(3,126)	5.1%
ION mismos inmuebles	32,215	31,425	2.5%
Margen ION mismos inmuebles	90.7%	91.0%	(0.3 p.p.)

* Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.0666, y de Ps. 17.5826 por dólar durante el 4T24 y 4T23, respectivamente.

Crecimiento porcentual del ION en dólares mismos inmuebles



Ocupación mismos inmuebles

Ocupación por ABR	4T24	4T23	Var.%/p.p.	3T24	Var.%/p.p.
Industrial	98.0%	99.7%	(1.7 p.p.) ^(1,2,4)	98.6%	(0.6 p.p.) ^(1,4)
Oficinas	77.7%	78.0%	(0.3 p.p.) ^(3,5,6)	75.7%	2.0 p.p. ⁽⁶⁾
Comercial	99.4%	99.7%	(0.3 p.p.)	99.4%	-

(1) Desocupación de 8,560 m² en dos inmuebles industriales ubicados en el submercado Santa Catarina.

(2) Desocupación anticipada de 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03.

(3) Desocupación neta de 4,567 m² en oficinas operativas.

(4) Incorporación de 28,873 m² por expansiones en Aguascalientes, 18,162 m² y Querétaro, 10,711 m².

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

(6) Desinversión del inmueble Axtel correspondiente al portafolio de oficinas operativas en monterrey por 12,937 m².

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 77.6% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 4T23, calculado en función al ingreso de rentas. El sector industrial tuvo una tasa de retención del 86.2%.

Desde otra perspectiva, se logró comercializar 11.8% de los ingresos al 4T23, de los cuales 9.9% fueron a través de renovaciones y 1.9% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

% de ingresos al 4T23	
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	12.6%
Ingresos no renovados	2.7%
Ingresos Renovados	9.9%
Nuevos Contratos	1.9%
Comercialización Total	11.8%

Transacciones comerciales relevantes del 4T24

Tipo de Transacción	Sector	Ubicación	ABR	Moneda	Plazo (meses)
Renovación	Industrial	Aguascalientes	18,162	MXN	120
Renovación	Industrial	Baja California Norte	13,541	USD	60
Renovación	Industrial	Nuevo León	11,148	USD	12
Renovación	Industrial	Guanajuato	6,245	USD	9
Renovación	Industrial	San Luis Potosí	6,238	USD	60
Renovación	Industrial	Querétaro	2,735	USD	60
Renovación	Oficinas	Chihuahua	2,405	USD	36
Ocupación	Oficinas	Nuevo León	803	MXN	53
Renovación	Oficinas	Jalisco	774	MXN	36
Total			62,051		

Actividad de contratos de Arrendamiento durante el 4T24 (m² de ABR)



Durante el 4T24, la actividad comercial relacionada a las renovaciones del sector industrial, cuya renta podía ser negociada a mercado, obtuvo un *lease spread* bruto de 6.7% en USD. Posterior al ajuste inflacionario correspondiente a cada contrato de arrendamiento, el *lease spread* neto se posiciona en 5.7% en USD. En este mismo sentido, el acumulado del 2024, el *lease spread* bruto y neto del ajuste inflacionario ascendieron a 9.4% y 7.4%, respectivamente.

Expansiones

Al cierre del 4T24, las expansiones suman un total estimado cercano a US\$ 125.2 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 67.9 millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados durante los últimos 12 meses, US\$ 29.5 millones en fase de negociación y el resto en etapa inicial). De concluirse todos los proyectos de expansión, el portafolio industrial estaría incrementando en más de 150.3 mil m² (aproximadamente 79.0 mil m² entregados en los últimos 12 meses y en proceso de construcción).

Durante la segunda mitad del año, se realizó la entrega de los inmuebles Santiago, ubicado en Querétaro, y Aguascalientes FINSA 03, ubicado en Aguascalientes, así como la entrega parcial de Aguascalientes Finsa 01, sumando al ABR total del portafolio 28,875 m². Respecto a estas entregas, el ION estimado para los primeros 12 meses es de US\$ 2.8 millones.

A continuación, se presenta el avance en los distintos proyectos de expansión al cierre del 4T24:

(cifras en millones de dólares)

Inmueble	Ubicación	Fecha de Firma	ABR m ²	Inversión Estimada	Inversión al 4T24	ION Anual Estimado	Rentabilidad sobre costo	Fecha entrega	Fecha inicio de renta
En Construcción			~43,400	37.1	25.3	3.4	9.2%		
Danfoss	Nuevo León	Abr-23	~19,200	21.4	18.0	1.9	8.9%	1T25 ⁽¹⁾	1T25
Providencia 5	Coahuila	May-24	~18,200	12.0	5.8	1.1	9.2%	1T25	1T25
Aguascalientes Finsa 02	Aguascalientes	Ago-24	~6,000	3.7	1.5	0.4	10.8%	3T25	3T25
Entregada Parcialmente			6,444	6.6	3.9	0.7	10.6%		
Aguascalientes FINSA 01	Aguascalientes	Abr-24	6,444	6.6	3.9	0.7	10.6%	4T24	1T25 ⁽²⁾
Entregada			29,163	24.2	21.4	2.4	9.9%		
Fagor	San Luis Potosí	Feb-23	6,732	3.3	3.3	0.3	9.1%	2T24	2T23 ⁽³⁾
Santiago	Querétaro	May-23	10,712	10.8	9.2	1.0	9.3%	3T24	3T24 ⁽⁴⁾
Aguascalientes FINSA 03	Aguascalientes	Jul-23	11,719	10.1	8.9	1.1	10.9%	2T24	3T24 ⁽⁵⁾
Total			~79,007	67.9	50.6	6.5	9.6%		

(1) Al cierre del 2T24, se concluyó una sección de la expansión por un monto equivalente a US\$0.9 millones y la cual se encuentra generando una renta adicional misma que se encuentra reflejada en los ingresos del trimestre.

(2) Al cierre del 4T24, se entregó sustancialmente la expansión reflejando ABR en el trimestre, aún quedan pendientes compromisos de inversión los cuales se estiman completar durante el 1T25, mismo periodo en donde comenzará a generar renta.

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

(4) Al cierre del 4T24, se entregó la expansión la cual se encuentra generando una renta misma que se encuentra reflejada en los ingresos y ABR del trimestre, aún quedan pendientes compromisos de inversión referentes a mejoras al inmueble.

(5) Al cierre del 2T24, se entregó sustancialmente la expansión la cual por acuerdo generaría renta a partir del 3T24, la cual está reflejada en los ingresos y ABR del trimestre.

Adquisiciones

Batach

El 10 de diciembre de 2024, se realizó un pago parcial de US\$ 119.0 millones (equivalente a Ps. 2,408.2 millones al tipo de cambio del día de pago) por 6 naves pertenecientes al portafolio industrial "Batach". El portafolio cuenta con 8 naves que se distribuyen en los principales submercados industriales de Nuevo León, con un ABR aproximado de 185,966 m², una antigüedad de las naves menor a 2 años y un plazo promedio ponderado al ingreso de 7.8 años a la fecha del primer cierre.

El precio total del portafolio será de US\$ 192.4 millones (sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición) y se estima que genere un NOI en los siguientes 12 meses de US\$ 14.1 millones (ambas cantidades consideran el tipo de cambio vigente a la fecha del primer cierre).

Las dos naves restantes se encuentran en construcción y se estiman liquidar durante el 2T25 por un monto de US\$ 73.4 millones (equivalente a Ps. 1,505.3 millones al 31 de diciembre de 2024), una vez que se hayan realizado entregas sustanciales e inicie el pago de renta.

La transacción fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024.

Desinversiones

Axtel

La transacción de venta del inmueble previamente ocupado por Axtel se concluyó satisfactoriamente durante el 4T24. La operación se realizó por un monto total de US\$15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más IVA. Dicho inmueble formaba parte de las propiedades de bajo desempeño al estar 100% vacante y la venta está alineada a la estrategia de desinversión del portafolio de oficinas de Fibra MTY.

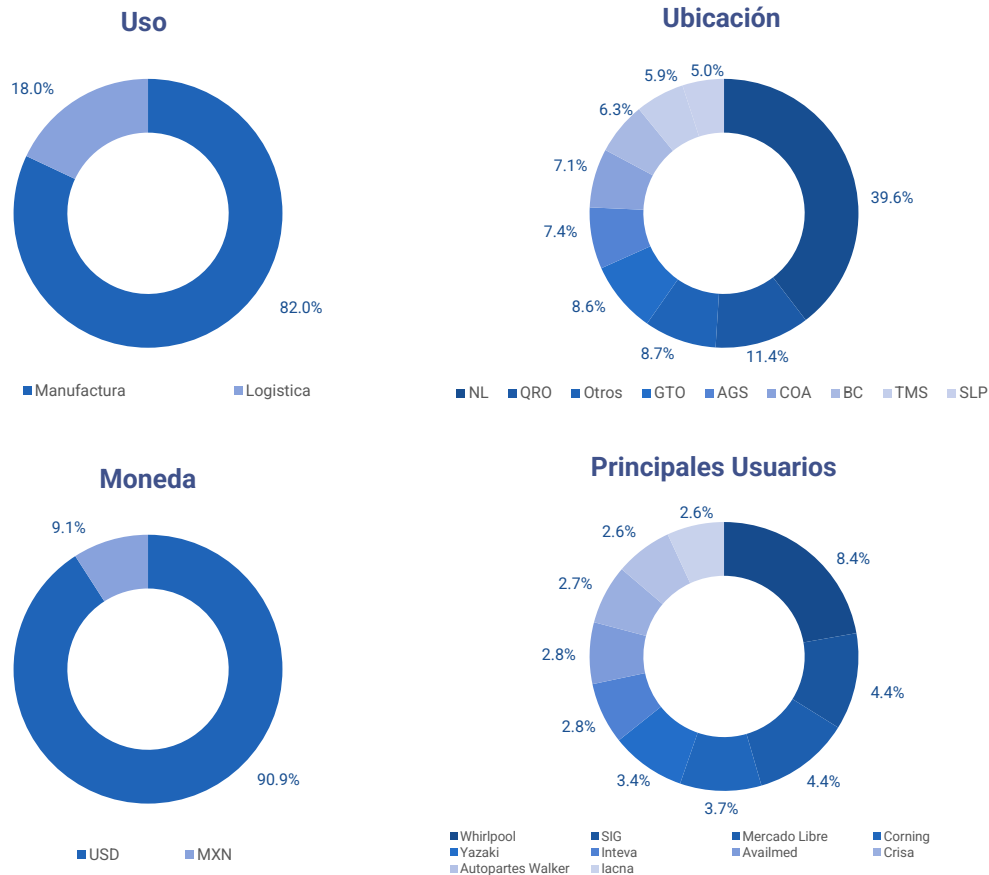
Vale la pena mencionar que los recursos de la venta del inmueble fueron utilizados para pagar un crédito revolvente que había sido solicitado para recomprar CBFIs en lo que se concretaba la transacción. Para más información dirigirse a la sección "Deuda y Efectivo".

Indicadores del portafolio de Propiedades Industriales

	4T24	4T23	Var. %/p.p.	3T24	Var. %/p.p.
Número de propiedades	93	81	14.8%(1,2)	87	6.9%(2)
ABR en m ²	1,659,339	1,425,795	16.4%(1,2,3)	1,541,290	7.7%(2,3)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	5.6	-	5.4	3.7%
Ocupación	98.3%	99.7%	(1.4 p.p.) (1,2,3,4,5)	98.7%	(0.4 p.p.) ⁽⁴⁾
Edad Promedio (en años) ⁽⁶⁾	13.0	13.8	(5.8%)	13.5	(3.7%)

- (1) Incorporación del portafolio Aerotech durante el 2T24 con una ocupación al 4T24 de 100.0%.
- (2) Incorporación del portafolio Batach durante el 4T24 con una ocupación al 4T24 de 100.0%.
- (3) Incorporación de 28,875 m² por expansiones en Aguascalientes, 18,163 m² y Querétaro, 10,712 m².
- (4) Desocupación programada de 5,574 m² en Santa Catarina-Finsa 06.
- (5) Desocupación anticipada de 12,657 m² en Puebla-Finsa II 03.
- (6) A partir de 2024 Fibra Mty modificó el cálculo de la edad promedio de los inmuebles de un promedio simple a un promedio ponderado por ABR.

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

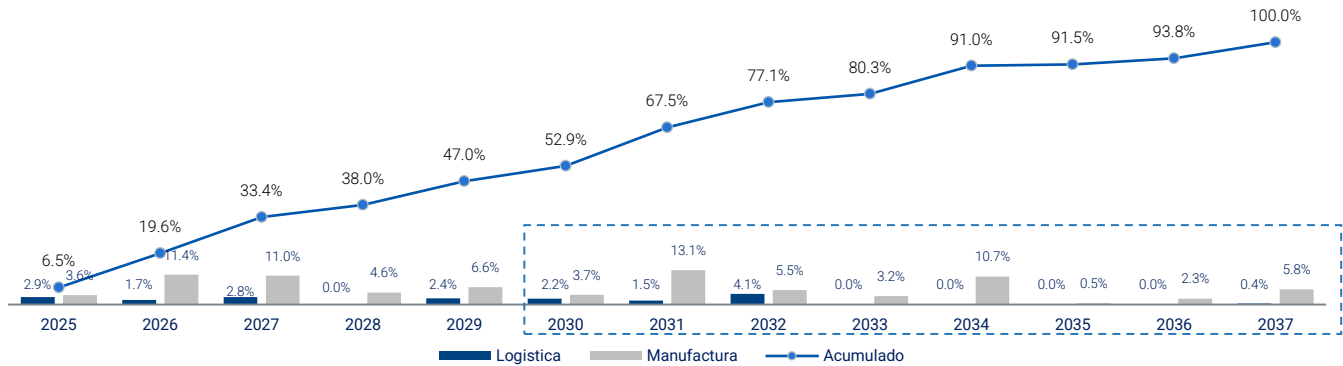




Al 31 de diciembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo ligeramente en línea en comparación con el 3T24 al posicionarse en 5.6 años de plazo promedio, al cierre del 4T24 se cuenta con 87* arrendatarios. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 53.0% del flujo de rentas hasta principios del 2030.

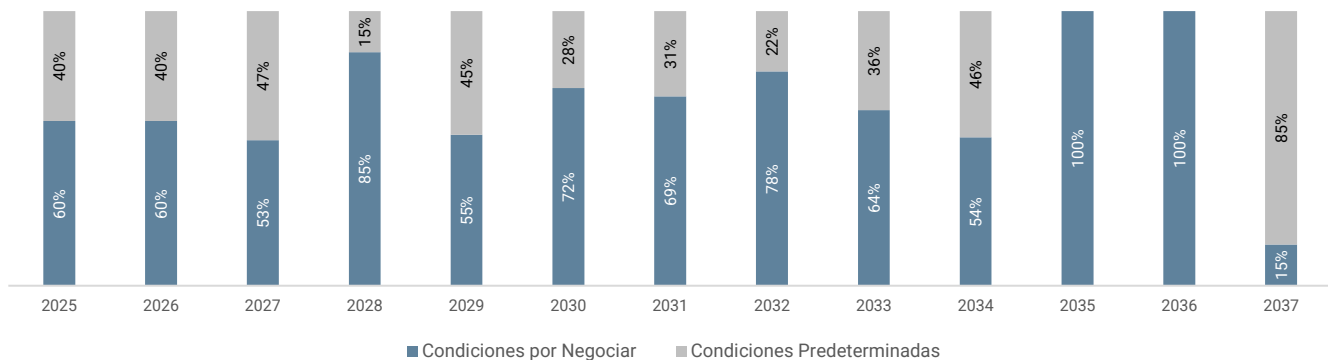
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamientos industriales



Al cierre del 4T24, 61.3% de los ingresos de renta provenientes del sector industrial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 38.7% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar con condiciones predeterminadas.

Condiciones de la renta al renovar



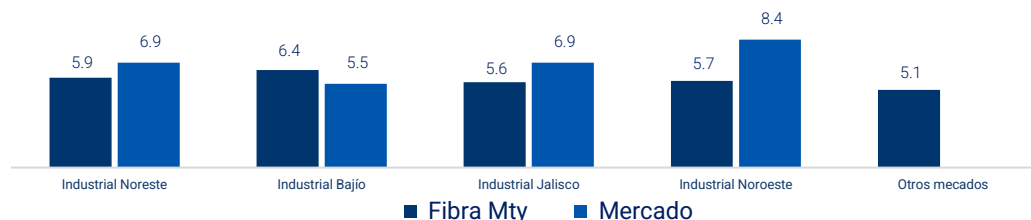
Renta mensual / m² del sector industrial

	4T24		4T23		Var.%/p.p.		3T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Noreste ⁽¹⁾	\$5.9	\$115.9	\$5.6	\$94.8	5.4% ⁽⁵⁾	22.3% ⁽⁵⁾	\$5.8	\$97.4	1.7%	19.0% ⁽⁵⁾
% Ingresos	44.5%	5.8%	48.1%	3.5%	(3.6 p.p.)	2.3 p.p.	44.6%	2.1%	(0.1 p.p.)	3.7 p.p.
Bajío ⁽²⁾	\$6.6	\$91.6	\$5.7	\$86.8	15.8% ⁽⁶⁾	5.5%	\$6.5	\$90.4	1.5%	1.3%
% Ingresos	29.8%	2.6%	22.7%	3.7%	7.1 p.p.	(1.1 p.p.)	31.6%	2.9%	(1.8 p.p.)	(0.3 p.p.)
Noroeste ⁽³⁾	\$5.6	\$162.7	\$5.5	\$334.0	1.8% ⁽⁷⁾	(51.3%) ⁽⁸⁾	\$5.6	\$162.7	-	-
% Ingresos	5.9%	0.4%	7.1%	1.2%	(1.2 p.p.)	(0.8 p.p.)	6.4%	0.4%	(0.5 p.p.)	-
Jalisco	\$5.6		\$5.4		3.7%	-	\$5.6		-	-
% Ingresos	3.4%		4.0%		(0.6 p.p.)	-	3.7%		(0.3 p.p.)	-
Otros mercados ⁽⁴⁾	\$5.2	\$74.3	\$4.9	\$71.0	6.1%	4.6%	\$5.1	\$74.3	2.0%	-
% Ingresos	7.3%	0.3%	9.3%	0.4%	(2.0 p.p.)	(0.1 p.p.)	7.9%	0.4%	(0.6 p.p.)	(0.1 p.p.)
Total	\$6.0	\$107.1	\$5.5	\$99.0	9.1%	8.2%	\$5.9	\$94.9	1.7%	12.9%
% Ingresos	90.9%	9.1%	91.2%	8.8%	(0.3 p.p.)	0.3 p.p.	94.2%	5.8%	(3.3 p.p.)	3.3 p.p.

- (1) Incluye los mercados de Nuevo León, Coahuila y Reynosa.
- (2) Incluye los mercados de Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.
- (3) Incluye el mercado de Tijuana.
- (4) Incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Puebla, Nogales y Matamoros.
- (5) Incorporación del portafolio Batach en el 4T24 con 6 inmuebles con 111,144 m2 de ABR, con ocupación de 100.0% y un precio de US\$7.6 por m2 y Ps.126.1 por m2.
- (6) Incorporación del portafolio Aerotech en el 2T24 con 6 inmuebles con 93,525 m2 de ABR, para el 4T24 la ocupación es de 100.0% y un precio de US\$9.1 por m2.
- (7) Incremento por ajuste en renta en inmuebles Tijuana- Florido 01 y 02.
- (8) Disminución por ajuste de renta de acuerdo con contrato en inmueble Tijuana -CD Industrial 03.

Los inmuebles industriales de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio industrial, el 59.1% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 18.3% que incrementa a tasa fija, el 13.2% el incremento de sus rentas está limitado a cierto porcentaje, 9.1% incrementa con el índice de INPC y solamente el 0.3% no cuenta con incrementos.

Rentas del sector industrial en Dólares al mes



Industrial Noreste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T24 (incluye Nuevo León, Saltillo y Reynosa)

Industrial Bajío = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T24 (incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y SLP)

Industrial Guadalajara = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T24

Industrial Noroeste = fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T24 (incluye Tijuana al 3T24)

Otros Mercados corresponde a 4.1% del flujo anualizado al 4T24 e incluye los mercados de Chihuahua, Colima, Matamoros, Sonora y Puebla.

Reserva Territorial del sector Industrial

Dentro de las últimas adquisiciones del portafolio Zeus y Aerotech, se adquirió una reserva territorial la cual suma 912,546 m². Vale la pena resaltar que, en línea con el modelo de negocio, se siguen 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, Puebla y Querétaro, se encuentran colindantes a propiedades estabilizadas dentro del portafolio de Fibra Mty, por ende, agregan una ventaja competitiva al permitir dar soluciones a nuestros inquilinos actuales en un ambiente de alta demanda en el sector industrial.

Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
Jalisco	2,100
Nuevo León	26,351
Guanajuato	34,738
Baja California	3,900
Querétaro	20,600
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
TOTAL	912,546

Indicadores del portafolio de propiedades de Oficinas y Comercial

Oficinas	4T24	4T23	Var.%/p.p.	3T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	18	19	(5.3%)(1)	19	(5.3%)(1)
ABR en m ²	192,841	207,528	(7.1%)(1,2,3)	205,778	(6.3%)(1)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	2.9	3.3	(12.1%)	2.9	-
Ocupación	77.7%	73.1%	4.6 p.p. (1,4)	75.7%	2.0 p.p.(1)
Edad Promedio (en años)(5)	19.3	18.5	4.3%	19.3	-

(1) Desinversión del inmueble Axtel correspondiente al portafolio de oficinas operativas en Monterrey por 12,937 m².

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

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

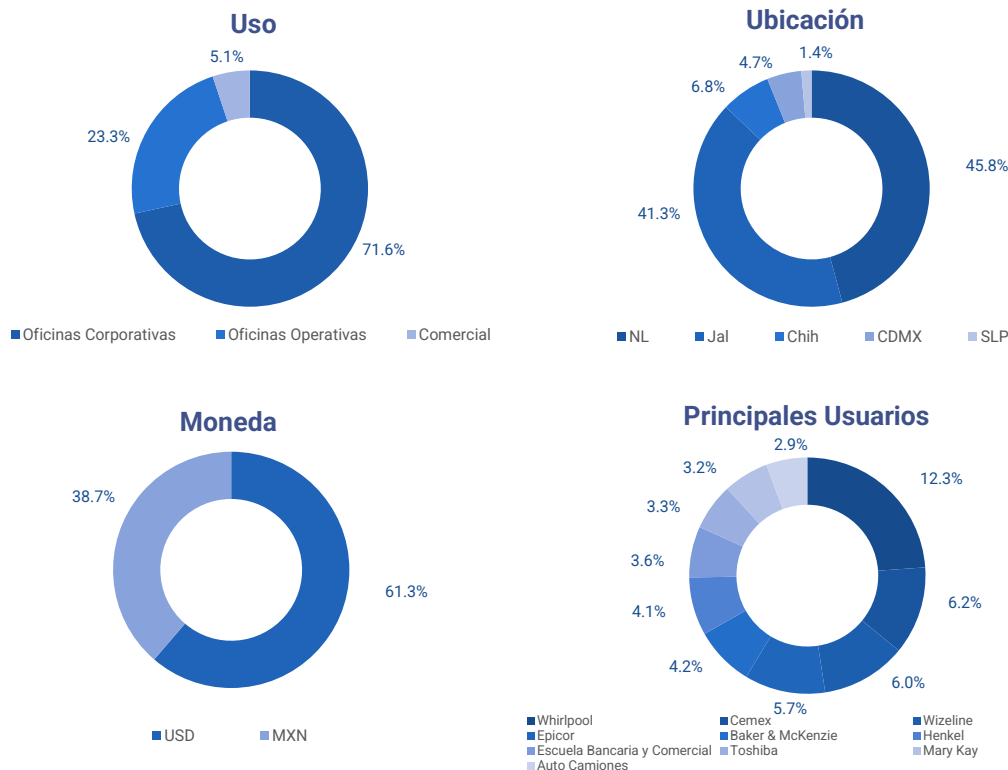
(4) Ocupación de 1,532 m² de oficinas corporativas en Monterrey.

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

Comercial	4T24	4T23	Var.%/p.p.	3T24	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.4	5.3	(17.0%)	4.7	(6.4%)
Ocupación	99.4%	99.7%	(0.3 p.p.)	99.4%	-
Edad Promedio (en años) (1)	17.1	16.1	6.2%	16.8	1.8%

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

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

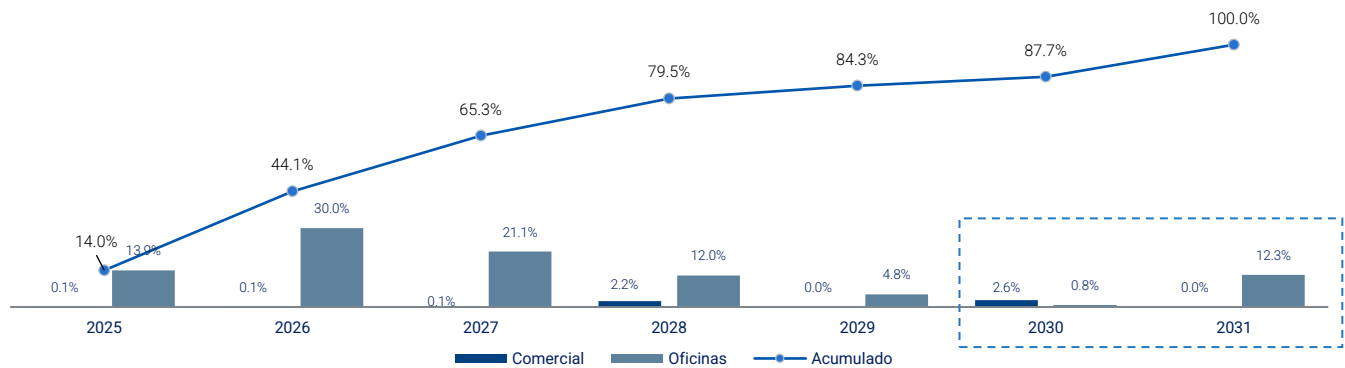




Al 31 de diciembre de 2024, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos se mantuvo prácticamente en línea con el 3T24 al posicionarse en el sector de oficinas en 2.9 años y en el sector comercial en 4.4 años, contando con 92* arrendatarios.

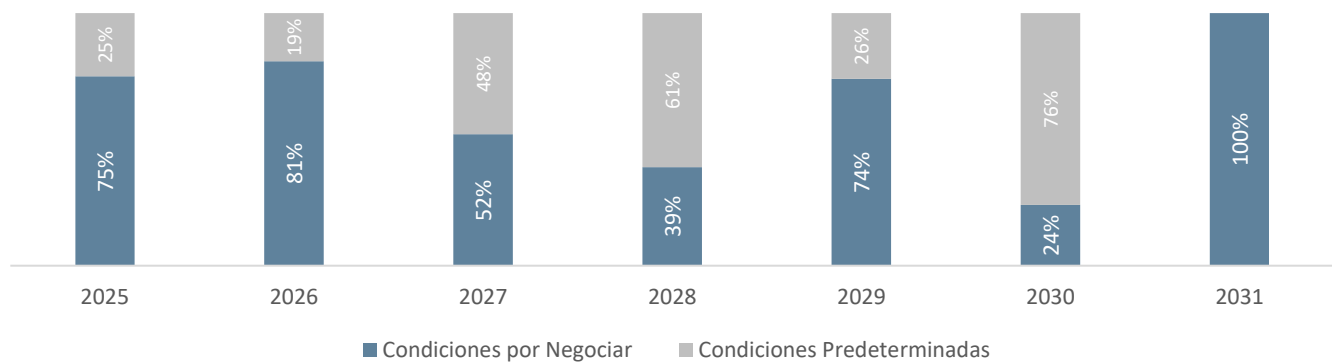
*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



Al cierre del 4T24, 68.2% de los ingresos de renta provenientes de los sectores de oficinas y comercial pudieran negociarse a renta de mercado, mientras que el 31.8% remanente, el inquilino tiene la opción de renovar a condiciones predeterminadas por contrato.

Condiciones de la renta al renovar



Renta mensual / m2 sector Oficinas y Comercial

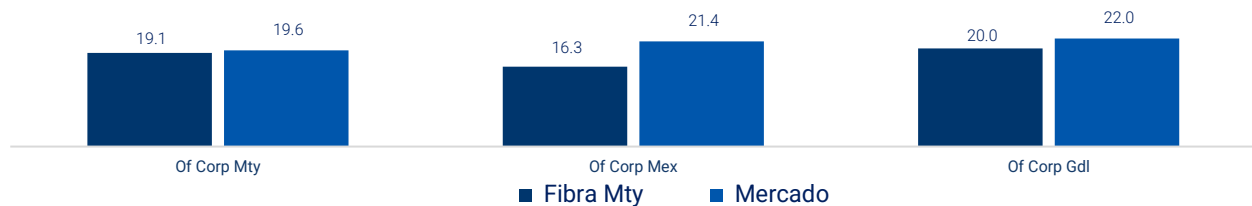
	4T24		4T23		Var.%/p.p.		3T24		Var.%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$21.3	\$357.0	\$20.8	\$339.5	2.4%	5.2% ⁽³⁾	\$21.0	\$352.5	1.4%	1.3%
% Ingresos	39.9%	31.7%	37.0%	33.0%	2.9 p.p	(1.3 p.p)	38.0%	31.1%	1.9 p.p	0.6 p.p
Oficinas Operativas	\$16.4	\$282.7	\$16.0	\$276.9	2.5%	2.1% ⁽¹⁾	\$16.4	\$282.2	-	0.2%
% Ingresos	21.4%	1.9%	23.4%	1.0%	(2.0 p.p) ⁽²⁾	0.9 p.p	24.4%	1.5%	(3.0 p.p) ⁽²⁾	0.4 p.p
Comercial	-	\$158.0	-	\$150.7	-	4.8% ⁽³⁾	-	\$156.2	-	1.2%
% Ingresos	-	5.1%	-	5.6%	-	(0.5 p.p)	-	5.0%	-	0.1 p.p
Total	\$19.3	\$303.0	\$18.7	\$287.0	3.2%	5.6%	\$18.9	\$298.8	2.1%	1.4%
% Ingresos	61.3%	38.7%	60.4%	39.6%	0.9 p.p	(0.9 p.p)	62.4%	37.6%	(1.1 p.p)	1.1 p.p

- (1) Ocupación de 2,200 m² en oficinas operativas contrato en pesos.
- (2) Desocupación de 6,767 m² en oficinas operativas contrato en dólares.
- (3) Incremento por ajuste inflacionario.

Los inmuebles de oficinas y comerciales de Fibra Mty han tenido un incremento en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados del portafolio de oficinas y comercial, el 51.9% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 38.6% que incrementa con el índice de INPC, 5.0% de las rentas están limitadas a cierto porcentaje y 4.5% a una tasa fija.

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.

Rentas del sector Oficinas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.
 Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 4T24
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 4T24
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T24

Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

En seguimiento a la estrategia de desinversión del portafolio de oficinas, el pasado 17 de diciembre Fibra Mty concluyó con la venta del inmueble previamente ocupado por Axtel por un monto de US\$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción). Además, el 14 de noviembre de 2024, el fideicomiso anunció a través de un evento relevante que ya se cuenta con una oferta vinculante sujeto a ciertas condiciones suspensivas por el inmueble conocido como Fortaleza, ubicado en la Ciudad de México. El monto de la operación es por hasta Ps. 360 millones y se espera que la transacción se cierre en el primer semestre del año.

Fibra Mty continúa con su esfuerzo responsable para realizar la desinversión de activos de bajo rendimiento según condiciones de mercado favorables.

Gastos de capital (Capex)

En el 2024, el presupuesto anual para CAPEX en mismos inmuebles fue de Ps. 68 millones, por lo que la reducción al AFFO por trimestre fue de Ps. 17 millones. Durante el 4T24, debido a la adquisición de Aerotech, se incrementó la reserva de CAPEX por Ps. 6.4 millones, llevando el CAPEX anual a un total de Ps. 74.4 millones y el del 4T24 a Ps. 23.4 millones. El presupuesto no utilizado incrementará la reserva de CAPEX. Esta reserva se utilizará para liquidar el CAPEX de reposición y/o cualquier adición o mantenimiento mayor capitalizable futuro.

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

Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 el CAPEX en propiedades de inversión fue de Ps. 130.0 millones, y se integra por:

- CAPEX financiado de Ps. 43.5 millones correspondiente a:
 - i) suministro e instalación de micropilotes a talud en ciertos inmuebles del portafolio Zeus,
 - ii) Construcción de oficina y baños en Aerotech,
 - iii) Remodelación bodegas de áreas de servicio y particiones en nave actual en la propiedad de Santiago.

- CAPEX pagado con reserva de Ps. 86.5 millones correspondiente a:
 - i) Construcción de un comedor, remodelación de baños en caseta de vigilancia, sistema de control de acceso, malla perimetral, instalación de piso y automatización de cortinas en los inmuebles Providencia 3, 5, 6, 7 y 8,
 - ii) Construcción de cuartos para compresores y rampa en andenes en Providencia 4,
 - iii) Cambios estructurales en aire acondicionado y sistema contra incendios piso PB, en Prometeo,
 - iv) Sistema hidroneumático, HVAC, sistema contra incendio, conexión eléctrica nave Atento,
 - v) Construcción de particiones e instalaciones y reguladores de voltaje en inmueble Redwood,
 - vi) Reemplazo del deck de madera sintético de la terraza del inmueble La Perla,
 - vii) Adiciones de maquinaria, torre de enfriamiento y equipo diverso, suministro de sillas y ciertos cambios estructurales en muros, pisos y techos de la Torre Morada 1, 2 y Plaza Central,
 - viii) Construcción de cancha de pádel con baño-vestidores y reemplazo fachada a base de panel en inmueble Neoris,
 - ix) Reemplazo del sello en los bocales y cabezales en el sistema de tragaluces en el inmueble Nico 1,
 - x) Mejoras al pavimento en estacionamiento y carretera de acceso principal, mejoras en el patio de maniobras, construcción de muros y firme en estacionamiento en ciertos inmuebles del portafolio Zeus,
 - xi) Equipo de HVAC en Danfoss, y
 - xii) Reemplazo de canalón pluvial en Huasteco Cedis y construcción en Santiago y Catacha 2.

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

Desempeño Financiero

Posición Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos

	4T24	4T23	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	6,198,210	1,038,859	496.6%
Propiedades de Inversión	38,115,359	27,265,219	39.8%
Otros activos	1,699,765	687,597	147.2%
Total del Activo	46,013,334	28,991,675	58.7%
Deuda	11,787,606	7,597,339	55.2%
Otros pasivos	847,011	616,304	37.4%
Total del Pasivo	12,634,617	8,213,643	53.8%
Total del Patrimonio	33,378,717	20,778,032	60.6%

Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras

El incremento de Ps. 5,159 millones, se debe al efecto combinado de: i) la Colocación de CBFIs, neta de costos de emisión de Ps. 7,124 millones (644,587,077 CBFIs, a un precio de Ps. 11.50 pesos por CBFi, con costos de emisión de Ps. (289) millones), realizada en marzo de 2024; ii) los recursos utilizados para la adquisición de Batach por Ps. (2,408) millones realizada el 10 de diciembre; y iii) otros efectos netos de Ps. 443 millones que se visualizan en la integración detallada de los movimientos en el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras disponible en el Estado de Flujos de Efectivo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, anexo a este reporte.

Propiedades de Inversión

Incremento de Ps. 10,850 millones por el efecto combinado de i) adquisición Aerotech Ps. 1,558 millones (incluye costos de cierre de Ps. 113 millones), ii) adquisición Batach Ps. 2,494 millones (incluye costos de cierre de Ps. 86 millones), iii) aumento de valor de mercado por Ps. 6,455 millones, principalmente por depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 16.8935 al 31 de diciembre de 2023 a Ps. 20.5103 al 31 de diciembre de 2024, , iv) inversiones de capital y expansiones en ciertas propiedades por Ps. 692 millones, v) traspaso a activos disponibles para la venta de la propiedad Fortaleza de Ps. (384) millones, y vi) otros impactos menores de Ps. 35 millones.

Otros Activos

El incremento neto de Ps. 1,012 millones se explica principalmente por: i) cambios en la valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 498 millones, explicados ampliamente en la sección de Variaciones sin afectación en flujo de efectivo del presente reporte; ii) IVA por recuperar de las adquisiciones de Aerotech y Batach por Ps. 372 millones, y iii) otros impactos menores de Ps. 142 millones.

Deuda

Incremento principalmente por disposición de US\$125 millones utilizados para la adquisición del portafolio Aerotech (US\$90 millones) y para realizar proyectos de expansiones en mismos inmuebles (US\$35 millones), los cuales en conjunto, y considerando los efectos de fluctuación cambiaria de una deuda insoluble de US\$ 575 millones, al cierre del 4T24, representaron un incremento de Ps. 4,190 millones.



Otros pasivos

El incremento neto de Ps. 231 millones se explica principalmente por: i) depósitos en garantía recibidos de los contratos de arrendamiento de las adquisiciones de los portafolios Aerotech y Batach por Ps. 104 millones, ii) impuestos por pagar de retenciones de ISR atribuibles principalmente al plan de incentivos basado en CBFIs por Ps. 51 millones, iii) cuentas por pagar por mayor plazo de financiamiento con proveedores y costos de deuda pendientes de pago Ps. 41 millones, y iv) otros impactos menores de Ps. 35 millones.

Patrimonio

El aumento de Ps. 12,601 millones se debe al efecto combinado de i) la colocación de CBFIs por Ps. 7,124 millones neta de costos de emisión, realizada el 15 marzo de 2024, ii) la utilidad neta consolidada del año 2024 de Ps. 7,347 millones, iii) las distribuciones a tenedores de CBFIs por Ps. (2,056) millones correspondientes al periodo del 4T23 3T24, iv) el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 475 millones, v) el plan ejecutivo basado en CBFIs por Ps. 104 millones y vi) la recompra de CBFIs por Ps. (393) millones.

Al 31 de diciembre de 2024, el valor en libros por CBFI que resulta de dividir el Patrimonio entre los CBFIs en circulación al cierre del trimestre asciende a Ps. 13.8.

Desempeño Financiero del Trimestre

A continuación, se muestra el desempeño financiero del 4T24:

Cifras en miles de pesos	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %
Ingresos totales	775,503	607,505	27.7%	726,288	6.8%
Gastos de operación	68,299	55,628	22.8%	70,060	(2.5%)
Gastos de administración	54,803	48,803	12.3%	54,096	1.3%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,994	13,878	188.2%	39,993	0.0%
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	1,253,602	(1,070,894)	(217.1%)	3,179,502	(60.6%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	2,406	24	9,925.0%	-	-
Ingresos financieros	200,394	55,809	259.1%	236,212	(15.2%)
Gastos financieros	174,656	132,283	32.0%	216,198	(19.2%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	10,412	264,407	(96.1%)	(659,850)	(101.6%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,904,565	(393,741)	(583.7%)	3,101,805	(38.6%)
Impuestos a la utilidad	3,114	3,207	(2.9%)	3,425	(9.1%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	1,901,451	(396,948)	(579.0%)	3,098,380	(38.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(125,576)	(32,848)	282.3%	192,190	(165.3%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	1,775,875	(429,796)	(513.2%)	3,290,570	(46.0%)

Cifras en miles de pesos	4T24	4T23	Var Ps.	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	712,360	607,505	104,855	17.3%
Ingresos de adquisiciones	63,143	-	63,143	-
Ingresos Fibra Mty	775,503	607,505	167,998	27.7%
Gastos de operación de mismos inmuebles	(65,924)	(54,956)	(10,968)	20.0%
Gastos de operación de adquisiciones	(1,817)	-	(1,817)	-
Gastos de operación de desinversiones	(558)	(672)	114	(17.0%)
Gastos de operación Fibra Mty	(68,299)	(55,628)	(12,671)	22.8%
ION mismos inmuebles	646,436	552,549	93,887	17.0%
ION de adquisiciones	61,326	-	61,326	-
ION de desinversiones	(558)	(672)	114	(17.0%)
ION Fibra Mty	707,204	551,877	155,327	28.1%
Gastos de Administración	(54,803)	(48,803)	(6,000)	12.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	4,261	4,597	(336)	(7.3%)
UAFIDA	656,662	507,671	148,991	29.3%
Ingreso lineal no monetario	(191)	(3,398)	3,207	(94.4%)
Restitución de reserva para CAPEX	(809)	(553)	(256)	46.3%
Desembolsos por derechos de uso, netos ⁽¹⁾	(820)	(3,110)	2,290	(73.6%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	-	24	(24)	(100%)
Ingreso financiero	200,394	55,809	144,585	259.1%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(157,090)	(119,003)	(38,087)	32.0%
Ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(1,430)	(2,408)	978	(40.6%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(5,659)	(8,520)	2,861	(33.6%)
Impuestos a la utilidad	(3,114)	(3,207)	93	(2.9%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(197)	42	(239)	(569.0%)
Devengo comisiones de arrendamiento	(3,269)	(2,489)	(780)	31.3%
Inversiones verdes ⁽²⁾	176	658	(482)	(73.3%)
FFO	684,653	421,516	263,137	62.4%
CAPEX ⁽³⁾	(23,353)	(13,219)	(10,134)	76.7%
AFFO	661,300	408,297	253,003	62.0%
Excedente de AFFO sobre guía de resultados ⁽⁴⁾	(39,180)	-	(39,180)	-
Distribución de efectivo	622,120	408,297	213,823	52.4%

(1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino con efecto retroactivo desde marzo 2024. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.

(2) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 4T24 no existe un saldo remanente. La reserva fue utilizada para el proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas y mediciones de consumo de energía en el uso de paneles solares.

- (3) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 4T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (4) Excedente de efectivo que resulta de restarle al AFFO generado en el 4T24, lo equivalente al rango alto de la guía de resultados de 2024. Con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas de Fibra Mty, durante el 4T24, dicho excedente fue utilizado para financiar una porción de la recompra de CBFIs.

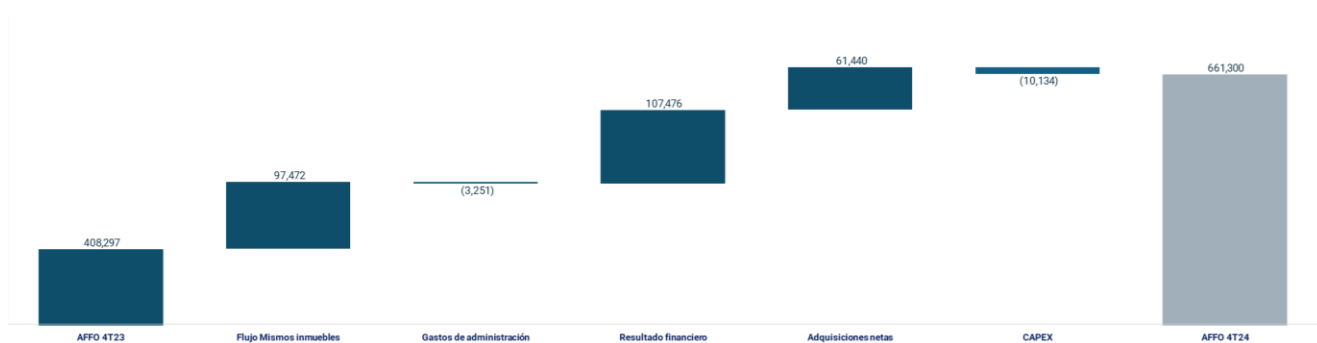
Cifras en miles de pesos	4T24	4T23	Var.%	3T24	Var.%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	1,775,875	(429,796)	(513.2%)	3,290,570	(46.0%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	125,576	32,848	282.3%	(192,190)	(165.3%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	1,901,451	(396,948)	(579.0%)	3,098,380	(38.6%)
Impuestos a la utilidad	3,114	3,207	(2.9%)	3,425	(9.1%)
Ingreso financiero	(200,394)	(55,809)	259.1%	(236,212)	(15.2%)
Gasto financiero	174,656	132,283	32.0%	216,198	(19.2%)
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(10,412)	(264,407)	(96.1%)	659,850	(101.6%)
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(2,406)	(24)	9,925.0%	-	-
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(1,253,602)	1,070,894	(217.1%)	(3,179,502)	(60.6%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,994	13,878	188.2%	39,993	0.0%
Depreciaciones y amortizaciones	992	2,108	(52.9%)	980	1.2%
Comisiones por arrendamiento	3,269	2,489	31.3%	3,000	9.0%
UAFIDA	656,662	507,671	29.3%	606,112	8.3%
Servicios administrativos	33,141	27,604	20.1%	31,882	3.9%
Servicios fiduciarios y gastos generales	21,662	21,199	2.2%	22,214	(2.5%)
Depreciaciones y amortizaciones	(992)	(2,108)	(52.9%)	(980)	1.2%
Comisiones por arrendamiento	(3,269)	(2,489)	31.3%	(3,000)	9.0%
NOI	707,204	551,877	28.1%	656,228	7.8%

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

ION mismos inmuebles contable	93,887	Gasto corporativo contable	(6,000)
Ingreso lineal no monetario	3,207	Investigación en propiedades	(239)
Inversiones verdes	(482)	Utilidad de subsidiaria	2,930
Restitución de reserva para gastos de capital	(256)	Depreciaciones y amortizaciones	58
Depreciación por derechos de uso, neta	1,116		
ION mismos inmuebles flujo	97,472	Gasto corporativo flujo	(3,251)
Resultado financiero contable	(151,783)	Adquisiciones ION contable, netas	61,326
Costos de deuda	(3,336)	Desinversiones	114
GF de pasivo por arrendamiento	(2,193)		-
Costo financiero préstamos inmuebles expansión	9,815		-
FC sin impacto en distribuciones	254,973		-
Resultado financiero flujo	107,476	Adquisiciones ION flujo, netas	61,440

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

El incremento de Ps. 97,472 se debe al efecto combinado de: i) Ps. 65,462 de ganancia cambiaria por mayor TC de facturación promedio en 4T24 de Ps. 20.0207 en comparación a Ps. 17.6116 en 4T23, ii) incrementos de renta, ocupación y expansiones, neto de desocupaciones por Ps. 29,954, iii) otros movimientos de Ps. 2,056.

Gastos de Administración

El incremento de Ps. (3,251) se debe al efecto combinado de: i) la incorporación del portafolio Zeus y la colocación de CBFIs con componente internacional, ambos procesos, incrementaron la cantidad de colaboradores y costo de nómina representando un monto total aproximado de Ps. (5,489), ii) menor margen fiscal que la empresa Administrador Fibra MTY (ADM) cobra a Fibra MTY F/2157 por Ps. 2,930 debido a que en el 4T23 se efectuó la actualización anual del margen llevando el porcentaje de 5% a 10%, iii) donativos ejercidos conforme al plan ASG Ps. (497), y iv) otros impactos menores de Ps. (195).

Resultado Financiero

El 4T24 presenta un efecto favorable de Ps. 107,476, generado por la combinación de i) incremento en el producto financiero por Ps. 144,585 principalmente por un mayor monto promedio invertido durante el periodo, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, ii) mayor gasto financiero por Ps. (38,087) derivado del pago de intereses financieros explicados principalmente por un mayor saldo de deuda por US\$125 millones, debido a la contratación de créditos bancarios para financiar la compra del portafolio Aerotech, los proyectos de expansiones en el portafolio de mismos inmuebles, y la recompra de CBFIs y iii) una fluctuación cambiaria de Ps. 978.

Adquisiciones, netas

Durante el 2T24 Fibra MTY realizó la compra del portafolio Aerotech a un precio de Ps. 1,444,982, y en diciembre de 2024, adquirió seis de las nueve naves del portafolio Batach por un valor de Ps. 2,408,217 más impuestos y gastos de adquisición. Aerotech y Batach incrementaron el ingreso operativo neto (ION) en Ps. 49,682 y Ps. 11,644, respectivamente. Por otra parte, el 17 de diciembre de 2024 como parte de la estrategia de desinversión del portafolio de oficinas, se vendió el inmueble previamente ocupado por Axtel en US\$15 millones, incrementando el ION en Ps. 114 adicionales.

CAPEX

Incremento en mismos inmuebles, acorde a las proyecciones de necesidades de CAPEX para 2024, y por adquisición del portafolio Aerotech durante 2T24.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Considerando los resultados acumulados al 4T24, el AFFO por CBFi del 2024 se ubicó por encima del rango alto de la guía de resultados autorizada por el Comité Técnico. Asimismo, el AFFO por CBFi del 2024 tuvo un incremento de más de 500 puntos base por encima de la inflación ponderada acumulada de 3 años de México y Estados Unidos (ajustada por fluctuación cambiaria). Ambos resultados, en alineación con los incentivos de los inversionistas, detonaron el cumplimiento de las metas de corto y largo plazo.

Como resultado de lo anterior, en el 4T24 se registraron Ps. 39.9 millones como provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs, un incremento de Ps. 26.0 millones por encima de la provisión registrada en el 4T23 la cual ascendió a Ps. 13.9 millones. Dicho incremento se genera principalmente por: i) el cumplimiento de metas de corto y largo plazo, equivalentes al 100% del plan de incentivos al 4T24, en comparación a cumplimiento de solo meta de corto plazo, equivalente al 47% del plan de incentivos al 4T23, y ii) un mayor número de CBFIs en circulación, considerados en la fijación del plan en CBFIs 2024, por la emisión de capital efectuada en 2023 para la adquisición del proyecto Zeus.

Las provisiones del plan ejecutivo basado en CBFIs, para los periodos comparativos del 4T24 y 4T23, representan 3,246,231 CBFIs a un precio de Ps. 12.32 y 1,117,384 CBFIs a un precio de Ps. 12.42, respectivamente.

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, una vez que se revise el cumplimiento de metas y se aprueben por el Comité Técnico del Fideicomiso.

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 ganancia en valor razonable del 4T24 fue Ps.1,253.6 millones, generada por el efecto combinado de:

1. Un incremento de Ps. 1,316.4 millones por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$19.6697 el 31 de diciembre de 2023 a \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024.
2. Un incremento de Ps. 71.7 millones, debido a mayores plazos de arrendamiento y niveles de ocupación en naves industriales en comparación con sus estimaciones al cierre del trimestre anterior.
3. Disminución en el valor del portafolio por condiciones de mercado por (Ps. 38.9) millones, principalmente en el sector de oficinas, debido a incrementos en los supuestos de vacancia sistemática y tasas de descuento por parte del valuador.
4. ISAI y costos de cierre (Ps. 95.6) millones derivado principalmente por la adquisición de inmuebles del portafolio Batach.

Respecto al año anterior, la pérdida en valor razonable del 4T23 por Ps. (1,070.9) millones, es explicada por el efecto combinado de:

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

Al cierre del 4T24 el portafolio de Fibra Mty muestra un efecto de valor razonable favorable de Ps. 5,198.2 millones, es importante mencionar que, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 4T24 se situó en Ps. 1,901.5 millones, un incremento de Ps. 2,298.4 millones en comparación al 4T23. 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. 254.0 millones, para situarse en Ps. 677.4 millones al cierre del 4T24. El incremento se generó principalmente por el efecto combinado de i) incremento en ION de Ps. 155.3 millones generado principalmente por el portafolio Aerotech adquirido durante el 2T24 y el portafolio Batach adquirido en Dic24, ii) un mayor ingreso financiero de Ps. 144.6 millones por incremento del monto promedio invertido en 4T24, en su mayoría explicado por la emisión de capital realizada en el mes de marzo de 2024, y el efecto cambiario favorable, compensado con el incremento en iii) gasto financiero de (Ps. 42.3) millones

por un mayor saldo promedio de deuda durante el periodo derivado de la adquisición del portafolio Aerotech y las inversiones en proyectos de expansión, el devengo anticipado de costos de deuda por prepago de ciertos créditos bancarios y el efecto negativo de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo y iv) otros impactos menores de (Ps. 3.6) millones.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Mty, al ser una emisora enlistada en la Bolsa Mexicana de Valores, realiza emisiones de capital denominadas en pesos mexicanos, sin embargo, existe la probabilidad de utilizar los recursos para llevar a cabo inversiones en propiedades de inversión denominadas en dólares, por lo que el 15 de marzo de 2024, Fibra Mty realizó 4 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo.

Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., (en dos transacciones de US\$72.5 millones cada una) con vencimiento el 20 de diciembre 2024 y 20 de marzo 2025, US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., con vencimiento el 20 de marzo 2025 y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. con vencimiento de 20 de diciembre 2024.

Al cierre de diciembre de 2024, los dos forwards con vencimiento el 20 de diciembre fueron liquidados, de las cuales:

- i) US\$72.5 millones se utilizaron para la adquisición del portafolio Batach y
- ii) US\$72.5 millones que se encuentran actualmente disponibles en caja para realizar adquisiciones.

Los otros dos forwards con vencimiento el 20 de marzo 2025, continúan vigentes al 31 de diciembre de 2024.

Adicional a estas operaciones, derivado de la adquisición del portafolio Aerotech, el 28 de mayo de 2024 se contrató la cobertura por un total Ps. 156.0 millones con motivo del IVA pagado por la adquisición del portafolio mencionado. La cobertura se clasifico y documento como un forward de negociación y, a pesar de no haber recibido aún la devolución del IVA por parte de la autoridad, el forward llegó a su vencimiento el 29 de noviembre 2024. Lo anterior en línea con los objetivos financieros del proyecto y protegiendo los intereses de los inversionistas ante posibles fluctuaciones del tipo de cambio.

La valuación neta total de los instrumentos financieros vigentes presentada en el estado de posición financiera al cierre del 4T24 se situó en Ps. 540.8 millones, Ps. 474.5 millones mayor a la valuación registrada en el 4T23 (Ps. 497.6 millones de variación en el Activo, netos de Ps. 23.1 de variación en el pasivo).

De la variación total, Ps. 486.8 millones se deben principalmente a la apreciación del dólar contra el peso en las coberturas de tipo forward aún vigentes, menos el efecto neto del valor razonable de las coberturas tipo swap principalmente debido a los movimientos en la curva de tasas de interés el cual ascendió a (Ps. 12.3 millones).

La variación del 4T24 en comparación con el 4T23 en el estado de utilidad integral por Ps. 116.4 se debe principalmente a la valuación de los forwards de tipo de cambio mencionados en líneas anteriores, neto del efecto en los instrumentos derivados de tipo swap al haber existido una reducción en la curva de tasas durante el 4T24 a diferencia del incremento en las tasas de interés durante el 4T23.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 684.7 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 661.3 millones, 62.4% y 62.0% por encima del 4T23. Este crecimiento fue impulsado principalmente por los tres meses de operación del portafolio Aerotech, veintiún días de operación del portafolio Batach, mayor flujo generado por la operación de mismos inmuebles, un mayor producto financiero por la emisión de capital realizada en marzo de 2024, y el efecto cambiario favorable por depreciación del peso frente al dólar al pasar de un TC de facturación promedio de Ps. 17.6116 para el 4T23 a Ps. 20.0207 para el 4T24.

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	4T24	4T23	Var. %	3T24	Var. %
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	1,775,875	(429,796)	(513.2%)	3,290,570	(46.0%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	125,576	32,848	282.3%	(192,190)	(165.3%)
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(1,253,602)	1,070,894	(217.1%)	(3,179,502)	(60.6%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	379,726	(312,201)	(221.6%)	220,239	72.4%
Amortizaciones	968	2,090	(53.7%)	963	0.5%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	3,269	2,489	31.3%	3,000	9.0%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	-	2,226	(100.0%)	-	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	39,994	13,878	188.2%	39,993	0.0%
Utilidad por disposición de activos de larga duración, neta	(2,406)	(24)	9,925.0%	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(5,659)	(8,496)	(33.4%)	(5,179)	9.3%
(Desembolso) cobro por derechos de uso ⁽¹⁾	(820)	(3,110)	(73.6%)	5,015	(116.4%)
AMEFIBRA FFO	1,062,921	370,798	186.7%	182,909	481.1%
Ingreso lineal no monetario	(191)	(3,398)	(94.4%)	(4,536)	(95.8%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(197)	42	(569.0%)	779	(125.3%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	22	18	22.2%	17	29.4%
Amortización costo de deuda	3,677	7,013	(47.6%)	49,533	(92.6%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, realizada en la operación	81	(217)	(137.3%)	-	-
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, por transacciones de financiamiento e inversión ⁽²⁾	(391,616)	45,603	(958.8%)	446,285	(187.8%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(809)	(553)	46.3%	(421)	92.2%
Inversiones Verdes ⁽³⁾	178	658	(72.9%)	-	-
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	(3,269)	(2,489)	31.3%	(3,000)	9.0%
Costo financiero de préstamos para inmuebles en expansión	13,856	4,041	242.9%	10,923	26.9%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	684,653	421,516	62.4%	682,489	0.3%
CAPEX ⁽⁴⁾	(23,353)	(13,219)	76.7%	(17,000)	37.4%
AFFO	661,300	408,297	62.0%	665,489	(0.6%)



- (1) Arrendamiento financiero de estacionamientos en inmuebles Danfoss y Prometeo, en Danfoss pagamos arrendamiento financiero de un terreno a un tercero y a partir del 3T24 cobramos subarrendamiento financiero al inquilino con efecto retroactivo desde marzo 2024. En Prometeo pagamos arrendamiento financiero de un estacionamiento a un tercero.
- (2) En el 4T24, efecto principalmente por ganancia cambiaria realizada de (Ps. 435,971) por la liquidación de instrumentos financieros derivados forwards.
- (3) En 2021 se registró una reserva para proyectos relacionados con sustentabilidad por Ps. 6,000, al cierre del 4T24 no existe un saldo remanente. La reserva fue utilizada 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 4T24 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

Distribución por CBFi

Considerando el resultado acumulado al 31 de diciembre de 2024, y derivado de las estrategias enfocadas a la generación de flujo realizadas por la Administración durante el ejercicio, por décimo año consecutivo, Fibra Mty logró el rango alto de su guía de resultados.

Adicionalmente, el AFFO generado estuvo por encima de la guía de resultados del año. En este sentido, y en alineación con el objetivo de maximizar el rendimiento para los inversionistas, el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente para la recompra de certificados propios. El monto retenido del 2024 ascendió a Ps. 102,113 miles, de los cuales, la proporción correspondiente al 4T24 ascendió a Ps. 39,180 miles. Vale la pena resaltar que, a la fecha del presente reporte, la totalidad del monto retenido fue utilizado para recomprar CBFIs.

De esta forma, la distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 4T24, neta del excedente mencionado, ascenderá a Ps. 622.1 millones, equivalentes a Ps. 0.257 por CBFi, 14.2% por encima de la del 4T23. El rendimiento por distribución utilizando el precio al inicio del trimestre y del año se posiciona en 9.8% y 8.4%, respectivamente.

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23
CBFIs en circulación (en miles)	2,421,068.027	2,437,681.329	2,457,374.369	2,493,497.510	1,811,425.646
Precio del CBFi (inicio del año)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.38
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	10.50	9.77	11.41	12.27	10.84
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 622,120 ⁽¹⁾	Ps. 602,556 ⁽²⁾	Ps. 585,645	Ps. 459,807	Ps. 408,297
Distribución por CBFi trimestral	Ps.0.2570 ⁽³⁾	Ps.0.2472 ⁽³⁾	Ps.0.2383 ⁽³⁾	Ps. 0.2265 ⁽⁴⁾	Ps. 0.2254 ⁽³⁾
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0857 ⁽³⁾	Ps. 0.0824 ⁽³⁾	Ps. 0.0794 ⁽³⁾	Ps. 0.0751 ⁽⁵⁾	Ps. 0.0751 ⁽³⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.4%	8.1%	7.8%	7.4%	7.3%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	9.8%	10.1%	8.3%	7.4%	8.3%

- (1) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra Mty del 4T24, neta del efectivo excedente de Ps. 39,180 miles, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.
- (2) Corresponde al AFFO resultado de la operación de Fibra Mty del 3T24, neta del efectivo excedente de Ps. 62,933 miles, el cual se obtiene de restar al AFFO el rango alto de la guía de resultados 2024.
- (3) Calculado sobre el número de CBFIs en circulación a la fecha de reporte del periodo correspondiente.
- (4) Debido a la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024, las distribuciones de efectivo del primer bimestre fueron pagadas anticipadamente, de tal forma que los CBFIs en circulación al momento de las distribuciones de ene y feb 2024 fueron 1,814,330,843 y los considerados para la distribución programada de marzo 2024 fueron los CBFIs en circulación, al 31 de marzo de 2024, por 2,493,497,510, los cuales podrían variar por la operación del fondo de recompra y por las actividades de sobreasignación en proceso al cierre del 1T24.
- (5) Corresponde al promedio mensual del 1T24.

Recompra de CBFIs

Considerando que i) la cotización de nuestro certificado en el mercado no está reflejando adecuadamente nuestro valor en relación con nuestra capacidad de generación de flujo y que ii) el AFFO generado durante el año estuvo por encima de la guía de resultados, el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente de flujo generado para destinarlo a recomprar títulos propios. Lo anterior en beneficio de incrementar el flujo por certificado de forma permanente para nuestros inversionistas, para mayor información dirigirse al apartado “Distribución por CBFi” anterior.

En este sentido, durante el 4T24, Fibra Mty compró 16.6 millones de CBFIs, de tal manera que, al 31 de diciembre de 2024, el monto total que el Fideicomiso ha recomprado asciende a 37.8 millones de certificados, equivalente a aproximadamente 1.5% de los CBFIs en circulación posterior a la oferta subsecuente de capital realizada a inicios del año. Al precio de cierre de año de Ps. 10.80, aún consideramos que el precio no refleja adecuadamente nuestra capacidad de generación de flujo, por lo que continuaremos recomprando certificados. Estamos convencidos de que recomprar nuestros certificados en estos niveles de cotización es la operación con mayor rentabilidad para nuestros inversionistas.

Por otra parte, durante los 12 meses finalizados al 31 de diciembre de 2024, 5,292,747 CBFIs cumplieron más de un año desde que fueron adquiridos mediante el Fondo de Recompra. En cumplimiento con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y las Políticas de Operación del Programa de Recompra de Valores Propios aplicables al Fideicomiso, dichos CBFIs no pueden ser recolocados y están en proceso de cancelación.

Guía de Resultados 2024

Por décimo año consecutivo Fibra Mty logró el rango alto de la guía de resultados 2024 de Ps. 0.9634 – Ps. 0.9716 por CBFi al haber generado un AFFO de Ps. 1.0140 (a un tipo de cambio promedio ponderado de Ps. 18.37 por dólar durante el 2024), equivalente a un resultado de 8.3% calculado al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del 2024.

Guía 2024	Objetivo	Resultado alcanzado
Tipo de Cambio*	Ps. 18.25 – Ps. 18.49	Ps. 18.37 ⁽³⁾
AFFO 2024	Ps. 0.9634 – Ps. 0.9716	Ps. 1.0140
Rendimiento por AFFO 2024 ⁽¹⁾	7.9%	8.3%
Tasa Comparable ⁽²⁾	6.6%	6.6%
Premio vs Tasa Comparable	130 bps	170 bps

*El rango adicional de tipo de cambio está en línea con la guía publicada en el 1T24 y fue aprobado previamente por Comité Técnico.

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

(2) Considerando que la guía de resultados se publicó el 1T24, 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 8.94% y 5.52% respectivamente, al 31 de diciembre de 2023, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T23 así como su respectiva fluctuación cambiaria.

(3) Tipo de cambio de cobranza promedio.

Para lograr dicho objetivo Fibra Mty realizó las siguientes estrategias:

En cuestiones operativas:

Fibra Mty logró renovar el 77.6% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 4T23, calculado en función al ingreso de rentas. El sector industrial tuvo una tasa de retención del 86.2%.



Desde otra perspectiva, se logró comercializar 11.8% de los ingresos al 4T23, de los cuales 9.9% fueron a través de renovaciones y 1.9% mediante nuevos contratos de arrendamiento que ocuparon espacio vacante.

	% de ingresos al 4T23
Ingresos a vencer los próximos 12 meses	12.6%
Ingresos no renovados	2.7%
Ingresos Renovados	9.9%
Nuevos Contratos	1.9%
Comercialización Total	11.8%

Adicionalmente, en el sector industrial, el lease spread en dólares bruto y neto del ajuste inflacionario ascendieron a 9.4% y 7.4%, respectivamente.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Mty ha realizado las siguientes transacciones:

Inversiones:

1. Adquisición del portafolio Aerotech por US\$ 83.3 millones a una tasa de capitalización del 8.2%.
2. Adquisición del portafolio Batach por US\$ 192.4 millones, a una tasa de capitalización de 7.3%, al tipo de Cambio del día de la liquidación parcial durante el 4T24.
3. Las expansiones industriales suman un total estimado cercano a US\$ 125.2 millones con tasas de capitalización superiores al 9.0%, (US\$ 67.9 millones ya firmados y en proceso de construcción o entregados durante los últimos 12 meses, US\$ 29.5 millones en fase de negociación y el resto en etapa inicial).

De esta manera, las inversiones anunciadas, en conjunto con un inmueble en proceso de negociación por US\$ 21.8 millones, acumulan un monto de US\$ 422.7 millones a una tasa de capitalización por encima del 8.0%, un rendimiento superior a transacciones comparables en el mercado, sin sacrificar la calidad de la ubicación, construcción o características del contrato de arrendamiento.

Ventas

1. Desinversión del edificio de oficinas previamente ocupado por Axtel por un monto de US\$ 15.0 millones, equivalentes a Ps. 302.1 millones (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción).

En la parte financiera:

A pesar de haber incrementado el nocional de la deuda US\$ 125 millones en un ambiente con tasas de interés elevadas, Fibra Mty logró cerrar el 2024 con una tasa de interés promedio ponderada de 4.88% (vs 4.7% en 4T23). Lo anterior derivado de la negociación y sustitución de la totalidad de sus créditos bancarios con una sobretasa más baja.

Considerando que nuestro AFFO generado durante el año (Ps. 1.0140 por CBFi) estuvo muy por encima de la guía de resultados (Ps. 0.9716 por CBFi), el Comité Técnico aprobó utilizar el excedente de flujo generado para destinarlo a la recompra de CBFIs, un beneficio permanente para los inversionistas.

Guía de Resultados 2025

El pasado 11 de febrero, el Comité Técnico aprobó la guía de resultados para el ejercicio 2025. El objetivo del AFFO por CBFÍ considerando el tipo de cambio durante las primeras semanas del 2025 (Ps. 20.50 – Ps. 20.74) se ubica en Ps. 1.083 – Ps. 1.095. Esta guía se traduce en un rendimiento en la parte alta de 10.1% respecto al precio de Ps. 10.80 por CBFÍ al inicio del 2025.

En este sentido y tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar para los resultados de Fibra Mty, se presentan distintos escenarios de la guía de resultados:

Tipo de Cambio (Ps.)	Objetivo de Distribución (Ps.)	Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	Tasa comparable ^(2,3)	Premio vs Tasa comparable
19.50 –19.74	1.035 –1.047	~9.7%	~6.9%	~2.8%
19.75 –19.99	1.047 – 1.059	~9.8%	~7.0%	~2.8%
20.00 –20.24	1.059 –1.071	~9.9%	~7.1%	~2.8%
20.25 –20.49	1.071 –1.083	~10.0%	~7.2%	~2.8%
20.50 –20.74	1.083 –1.095	~10.1%	~7.3%	~2.8%
20.75 –20.99	1.095 –1.107	~10.2%	~7.4%	~2.8%
21.00 –21.24	1.107 –1.119	~10.3%	~7.5%	~2.8%
21.25 –21.49	1.119 –1.131	~10.4%	~7.6%	~2.8%

(1) Considera el precio de Ps. 10.80 por CBFÍ al 31 de diciembre de 2024

(2) Considera tasa ponderada del Bono de 10 años emitido por el gobierno mexicano en el mercado local (M10) y Estados Unidos (UMS10), de 10.42% y 6.68% respectivamente, al 31 de diciembre de 2024, multiplicado por el porcentaje de ingresos en pesos y dólares al 4T24.

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

La guía de resultados 2025 considera los siguientes retos:

En cuestiones operativas:

- a) El año 2025 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 8.3% del ingreso total, de los cuales el 5.0% corresponde al sector industrial y 3.3% a espacios de oficinas. De los ingresos que vencen durante el ejercicio, 66.0% puede ser negociado para llevar la renta a condiciones de mercado, mientras que el remanente cuenta con condiciones predeterminadas que pudieran limitar un ajuste por encima de la inflación.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- a) El reciclaje de activos de los inmuebles de oficinas hacia el sector industrial pudiera generar una disminución en el flujo de efectivo por CBFÍ en el corto plazo. En este sentido, el Fideicomiso tiene el objetivo de i) capturar el mayor valor posible en la venta de los inmuebles no-industriales y ii) utilizar los recursos de una manera disciplinada para recuperar e incluso incrementar el valor para el inversionista a través de la generación de efectivo y/o valor en libros por certificado.
- b) Las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial para la calidad de ubicación, propiedad e inquilino que se alinean con la estrategia de Fibra Mty continúan en niveles competidos, por lo que el flujo incremental al realizar una adquisición es menor en comparación con años anteriores. Por otro lado, proyectos como expansiones y propiedades hechas a la medida tienen un desfase entre el momento de inversión y la generación de flujo.



- c) Se cuenta con una reserva territorial de 912,546 m², ubicada principalmente en el mercado de Puebla. La Administración continúa evaluando el uso de la reserva territorial para la generación de flujo de efectivo adicional para los inversionistas incluyendo expansiones, desarrollos *built-to-suit* o la desincorporación de terrenos en línea con lo permitido por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En la parte financiera:

- a) Con el objetivo de reducir el riesgo cambiario, los recursos de la Oferta Subsecuente de Capital fueron convertidos a dólares a través de transacciones cambiarias y la celebración de instrumentos financieros derivados tipo forward, por lo que la tasa del ingreso financiero estimada del 2025 será menor a la del 2024.
- b) La deuda incremental tendría un costo financiero por encima de la tasa promedio ponderada de 4.88% al cierre del 2024.

Deuda y Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Mty:

1. Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 25.9% al 31 de diciembre de 2024, 24.1 puntos porcentuales por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 13.5% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.3% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible un monto de hasta US\$ 173.3 millones (equivalentes a Ps. 3,553.5 millones al 31 de diciembre de 2024) en líneas de crédito a plazo compuestos por:
 - a. US\$ 75.0 millones del crédito bilateral BBVA,
 - b. US\$ 85.3 millones del crédito bilateral Banorte y,
 - c. US\$ 13.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank

Las cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones adicionales, y expansiones, respectivamente, 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 que ascienden a US\$ 135 millones (equivalentes a Ps. 2,768.9 millones al 31 de diciembre de 2024).
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.8 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 adquisición y de desarrollo por un monto de Ps. 2,130.1 millones (Incluyendo IVA) para los próximos 12 meses, de los cuales, Ps. 432.1 millones corresponden a inversiones estimadas en expansiones de propiedades de inversión y Ps. 1,698.0 millones corresponden al acuerdo vinculante para la compra del portafolio "Batach".

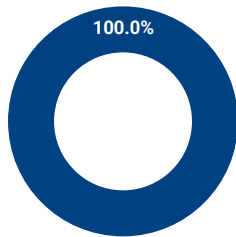
Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso cuenta con una tasa promedio ponderada de 4.88%. Vale la pena mencionar que el Bilateral Banorte ("2024") y el Bilateral BBVA ("2024") actualmente dispuestos por Fibra Mty tienen una sobretasa variable la cual se incrementa cuando se alcanza un nivel de Pasivos vs Activos por encima del 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantenga en el rango inferior.



Millones de Dólares	4T24	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Dic24	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	3T24	Var.% 4T24 vs 3T24
Simples a plazo								
CEBURE FMTY20D ¹	215.0	US\$	4.13%	-	-	oct-27	215.0	-
Bilateral Scotiabank	25.0	US\$	SOFR 3M+ 1.44%	5.75%	-	Múltiple ⁴	35.0	(28.6%)
Bilateral BBVA ("2024")	175.0	US\$	SOFR 1M+ 1.75% ²	6.08%	4.94% ⁵	sep-29	150.0	16.7%
Bilateral Banorte	160.0	US\$	SOFR 1M+ 1.80% ³	6.13%	5.69% ⁶	jul-29	160.0	-
Revolventes								
BBVA Revolvente	-	US\$	SOFR 1M+ 1.30%	5.63%	-	oct-24 ⁶	15.0	(100.0%)
TOTAL	575.0 ⁷						575.0 ⁸	-

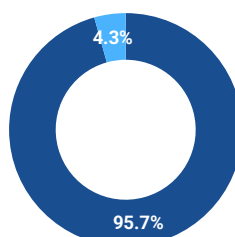
- (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
- (2) La sobretasa es variable entre 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos.
- (3) La sobretasa es variable entre 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos.
- (4) Cada disposición realizada bajo el crédito bilateral Scotiabank tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.
- (5) Considera una tasa fija de 4.79% para un nacional de US\$ 150 millones y una tasa fija de 5.87% para un nacional de US\$ 25 millones.
- (6) Considera una tasa fija de 5.03% para un nacional de US\$ 70 millones y una tasa fija de 6.20% para un nacional de US\$ 90 millones
- (7) Equivalentes a Ps 11,793,422.5 miles a un TC de Ps. 20.5103 correspondiente al 31 de diciembre de 2024.
- (8) Equivalentes a Ps 11,310,077.5 miles a un TC de Ps.19.6697 correspondiente al 30 de septiembre de 2024.

Tipo de deuda



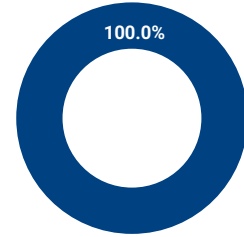
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



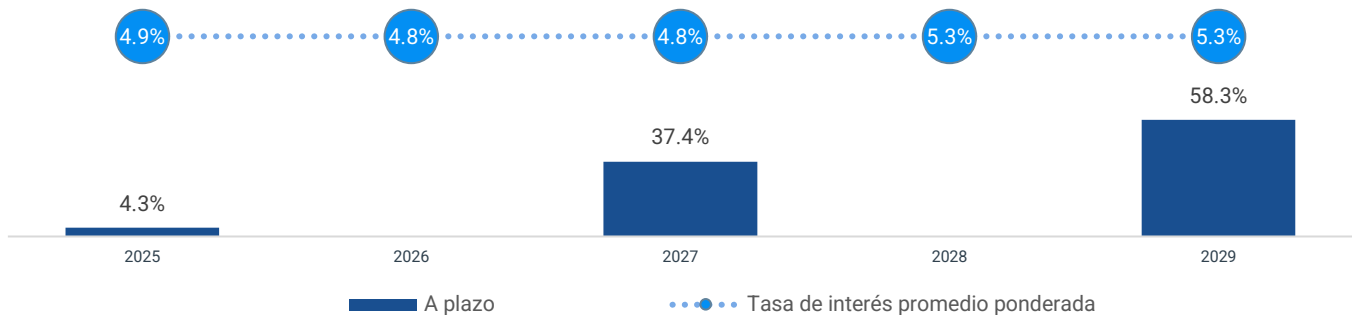
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimientos de deuda (1)



- (1) Considera una tasa fija del Bilateral BBVA de 4.94%, y una tasa fija del bilateral Banorte a plazo de 5.69%; mientras que para el Bilateral Scotiabank una tasa variable, en el que cada disposición realizada tiene un vencimiento de hasta 11 meses a partir de la fecha de disposición o al 15 de febrero de 2026, lo que suceda primero.

Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2024

25.9%

Nivel de Endeudamiento

2.3 x

Deuda neta a UAFIDA ⁽¹⁾

4.88 %

Tasa de interés promedio ponderada

3.8 años

Plazo promedio de la deuda

AA+ (MEX)

Calificación crediticia

AAA (MEX)

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

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

El monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones (excluyendo premio) y cuenta 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 16 de diciembre de 2024, HR Ratings incrementó la calificación en un escalón (*notch*) para la escala nacional al pasar de AA+ a AAA con perspectiva estable y para la escala global de BBB a BBB+ con perspectiva negativa, esto último derivado de la perspectiva negativa en la calificación de los Estados Unidos Mexicanos por la misma institución. Lo anterior, en conjunto con la calificación AA+ en escala local y BBB- en escala global por parte de Fitch Ratings, avalan nuevamente a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión. Un beneficio evidente del incremento de la calificación crediticia fue la reducción en el costo financiero explicados más adelante. Se espera replicar esta condición en futuras emisiones de deuda y/o capital, en línea con la visión de largo plazo de la Compañía de generar un mayor rendimiento ajustado al riesgo para sus inversionistas.

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

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	27.5%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.1x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	390.2%	≥ 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 y Crédito Quirografario Bilateral Banorte 2024

Al 15 de julio del 2024 el saldo del crédito sindicado por US\$ 160.0 millones (equivalentes a Ps. 3,281.6 millones al 31 de diciembre de 2024) que había sido utilizado originalmente para la adquisición del portafolio “Zeus” y “Aerotech” fue sustituido con un crédito bilateral quirografario con Banorte con una sobretasa aún más baja, con un rango de 1.80% y 2.00% según el nivel de pasivos contra activos (25 a 55 puntos base por debajo en comparación con el crédito sindicado 2023). Es importante resaltar que la sobretasa solo incrementaría de 180 a 200 puntos base en caso de que la razón de Pasivos vs Activos sobrepasara 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de 35% de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantendría en 180 puntos base de manera recurrente.

Por otra parte, el nuevo crédito es por un monto de hasta US\$ 245.3 millones, de los cuales se dispusieron únicamente los US\$ 160.0 millones mencionados anteriormente, es sin garantía, con 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. Vale la pena mencionar que las coberturas de tasa de interés originalmente contratadas para el crédito sindicado 2023 fueron transferidas a este nuevo crédito bilateral.

Crédito Quirografario BBVA 2023 y 2024

Previo al cierre del tercer trimestre del 2024, el saldo del crédito bilateral BBVA 2023 por US\$ 150.0 millones (equivalentes a Ps. 3,076.6 millones al 31 de diciembre de 2024) fue sustituido con un nuevo crédito bilateral con la misma entidad con la intención de incrementar el monto disponible, extender su vencimiento de 2028 a 2029 y reducir el costo financiero. El monto del nuevo crédito es por hasta US\$ 250.0 millones, más una opcionalidad para incrementar el monto por US\$30.0 millones, pudiendo llegar hasta US\$ 280.0 millones, cuenta con una sobretasa aún más baja, con un rango de 1.75% y 1.95% según el nivel de pasivos contra activos (10 a 35 puntos base por debajo en comparación con el crédito anterior).

Es importante resaltar que la sobretasa solo incrementaría de 175 a 195 puntos base en caso de que la razón de Pasivos vs Activos sobrepasara 40%, equivalente a un nivel de endeudamiento por encima del objetivo interno de 35% de Fibra Mty, misma razón por la cual estimamos que la sobretasa se mantendría en 175 puntos base de manera recurrente. Por otra parte, el nuevo crédito es sin garantía, con 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 16 de diciembre se realizó la disposición del crédito bilateral BBVA 2024 por US\$25.0 millones (equivalentes a Ps. 512.8 millones al 31 de diciembre de 2024) con la finalidad de prepagar la porción del crédito con Scotiabank relacionada con expansiones terminadas y entregadas. De tal manera que, al cierre del 2024, el saldo dispuesto del crédito asciende a US\$ 175.0 millones.

Fibra Mty tiene contratado dos swaps de tasa de interés por la totalidad del saldo dispuesto mediante los cuales fijó la tasa variable en 3.1893%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios del Fideicomiso.

Bilateral Scotiabank 2023 y 2024

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. 1,292.1 millones al 31 de diciembre de 2024) a tasa variable SOFR de tres meses más una sobretasa de 1.44%, cuyo destino de los recursos será para la expansión de las propiedades mencionadas anteriormente en el presente reporte.

Esta línea tenía un solo pago de interés y principal al vencimiento de cada disposición, el cual era inicialmente hasta 9 meses para cada una, de tal manera que se puede segregar los intereses destinados a dichas expansiones y por ende evitar el uso de flujo de la operación de arrendamiento para el pago del servicio de la deuda. El primer contrato vencía 18 meses a partir de su firma.

El 6 de agosto de 2024 Fibra Mty celebró un nuevo crédito bilateral con Scotiabank con la finalidad de sustituir el crédito anterior, buscando una mejora en el plazo de cada disposición al extender la vigencia e incrementar el plazo de vencimiento de cada disposición de 9 a 11 meses.

Durante el 4T24, el Fideicomiso dispuso de US\$ 15 millones y realizó el prepago de US\$ 25.0 millones con recursos la finalidad de llevar al largo plazo el financiamiento de las expansiones concluidas que ya generan ingresos. Al cierre del 4T24, el monto dispuesto es de US\$ 25 millones (equivalentes a Ps. 512.8 millones al 31 de diciembre de 2024).

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

Crédito Revolvente BBVA

El 15 de agosto de 2024 Fibra Mty realizó la disposición de US\$ 15.0 millones (equivalentes a Ps. 307.7 millones al 31 de diciembre de 2024) a tasa variable SOFR un mes más una sobretasa de 1.30%, con la intención de aplicar los recursos para la recompra de CBFIs. Posteriormente, el 19 de diciembre 2024, se realizó el prepago de dicho crédito con los recursos provenientes del portafolio Axtel.

Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda

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

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de diciembre de 2024
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	11,904,233
Activos totales	46,013,334
Nivel de endeudamiento*	25.9%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), el bilateral Banorte, el crédito bilateral BBVA 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 Recursos:	Período	Miles de pesos
Activos líquidos*	31/12/2024	6,276,076
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes 4 Trimestres	661,694
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes 4 Trimestres	677,383
Líneas de crédito disponibles	31/12/2024	6,324,351
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes 4 Trimestres	597,383
Pago de principal	Siguientes 4 Trimestres	512,758
Gastos de capital recurrentes	Siguientes 4 Trimestres	276,999
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional***	Siguientes 4 Trimestres	2,130,082
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda****		3.96

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

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

*** Incluye los compromisos de desarrollo y expansión, así como el acuerdo vinculante para la liquidación de las 2 propiedades remanentes del portafolio "Batach". Para más información, dirigirse a la sección de Adquisiciones.

****(Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones+ líneas de crédito disponibles)/(Pago de intereses+ Pago de principal+ Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional).

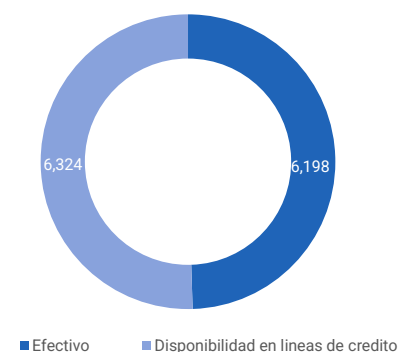
- Considerando la disposición total del crédito bilateral BBVA y bilateral Banorte para adquisiciones y el crédito Bilateral con Scotiabank para expansiones, la razón se ubica en 2.74x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 6,198.2 millones en efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al cierre del 4T24, un incremento de 496.6%, equivalente a Ps. 5,159.4 millones respecto al del cierre del 4T23. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento disminuyó con respecto al cierre del 2023 al posicionarse en 25.9% y 26.6% en 4T24 y 4T23 respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja e inversiones financieras, el apalancamiento neto se ubicó en 14.3% y 23.9% al 4T24 y 4T23, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



Tasa de Capitalización Implícita

Durante el 4T24, la cotización promedio del CBFÍ tuvo un descuento de aproximadamente 21.8% en pesos en comparación con el valor en libros promedio (Ps. 13.54). y de 23.3% en comparación con el valor en libros al 31 de diciembre de 2024 (Ps. 13.8).

Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando los promedios del valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.9% y 9.8%, respectivamente.

Cálculo Valor en Libros Promedio	
(+) Propiedades de Inversión, exc Reserva territorial, inc. Propiedades disponibles para la venta	36,046
(+) Reserva Territorial	587
(+) Otros Activos	8,604
(=) Activos	45,237
(-) Pasivos	12,348
(=) Valor en Libros	32,889
(/) CBFIs (millones de certificados)	2,429
(=) Valor en Libros Promedio por CBFÍ	13.54

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T24x4)	2,829
(+) Propiedades de Inversión, inc. Propiedades disponibles para la venta	36,046
(-) Propiedades de Inversión por pagar	36
(=) Propiedades de Inversión, neto	36,010
Tasa Cap Rate Implícita	7.9%

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 4T24	10.59
Precio Valor en Libros Promedio	13.54
Premio (Descuento)	(21.8%)

Cálculo Premio o Descuento en USD	
Precio Promedio 4T24 USD ⁽¹⁾	0.5277
Precio Valor en Libros Promedio USD ⁽²⁾	0.6740
Premio (Descuento)	(21.7%)

Cálculo Valor Empresa Promedio	
Precio Promedio 4T24	10.59
(x) CBFIs (millones de certificados)	2,429
(=) Valor de Capitalización	25,723
(+) Pasivos	12,348
(-) Efectivo e inversiones financieras	7,293
(=) Valor Empresa Promedio	30,778

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (4T24x4)	2,829
(=) Valor Empresa	30,778
(-) Reserva Territorial	587
(-) Otros Activos exc efectivo e inversiones financieras	1,311
(-) Propiedades de Inversión por pagar	36
(=) Propiedades de Inversión, neto	28,844
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	9.8%

(1) Se utilizó el tipo de cambio promedio de Ps. 20.0666 por dólar durante el 4T24.

(2) Se utilizó el promedio de los tipos de cambio de cierre del 3T24 y 4T24, siendo de Ps. 20.0900 por dólar.



Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 4T24 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 20 de febrero de 2025

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

Publicación de resultados 4T24:

Miércoles 19 de febrero de 2025
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

Fibra Monterrey

Grabación:

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

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Estados Financieros

Estados consolidados de posición financiera

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,335,177	\$1,038,859
Inversiones financieras	863,033	-
Cuentas por cobrar, neto	77,866	37,025
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	3,579	-
Impuestos por recuperar	371,531	48,764
Instrumentos financieros derivados	486,882	-
Activos disponibles para la venta	360,683	289,908
Otros activos circulantes	56,389	30,298
Total del activo circulante	7,555,140	1,444,854
Propiedades de inversión	38,115,359	27,265,219
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	741	1,226
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	109,274	-
Activo por derecho de uso, neto	2,251	85,720
Mobiliario y equipo de oficina, neto	7,818	7,859
Activos intangibles, neto	6,313	8,681
Instrumentos financieros derivados	77,116	66,386
Otros activos no circulantes	139,322	111,730
Total del activo no circulante	38,458,194	27,546,821
Total del activo	\$46,013,334	\$28,991,675
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$512,758	\$ 253,403
Intereses por pagar	56,600	44,280
Cuentas por pagar	117,324	76,276
Beneficios a los empleados	27,010	21,952
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	72,494	68,448
Impuestos por pagar	91,163	39,869
Pasivo por arrendamiento	4,071	3,738
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	33,074	23,395
Provisiones	-	5,560
Depósitos de los arrendatarios	33,713	26,735
Total del pasivo circulante	948,207	563,656
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	11,274,848	7,343,936
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	73,067	77,148
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	6,613	19,838
Instrumentos financieros derivados	23,113	-
Depósitos de los arrendatarios	303,521	206,398
Impuestos a la utilidad diferidos	3,795	1,653
Beneficios a los empleados al retiro	1,453	1,014
Total del pasivo no circulante	11,686,410	7,649,987
Total del pasivo	12,634,617	8,213,643
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	28,471,694	21,636,177
Resultados acumulados	4,366,139	(924,531)
Otros componentes de la utilidad integral	540,884	66,386
Total del patrimonio de los fideicomitentes	33,378,717	20,778,032
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$46,013,334	\$28,991,675

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$2,579,355	\$2,025,435
Ingresos por cuotas de mantenimiento	130,736	112,007
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	23,150	14,788
Ingresos totales	\$2,733,241	\$2,152,230
Mantenimiento y operación de inmuebles	172,867	150,282
Honorarios de administración de inmuebles	38,099	24,397
Predial	34,767	21,176
Seguros	11,018	8,923
Servicios administrativos	129,827	106,370
Servicios fiduciarios y gastos generales	79,508	70,769
Plan ejecutivo basado en CBFIs	159,427	55,560
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	6,433,387	(2,998,548)
Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta	2,491	24
Ingresos financieros	718,513	342,189
Gastos financieros	646,776	537,593
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,258,378)	573,819
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$7,356,965	(905,356)
Impuestos a la utilidad	9,990	7,109
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$7,346,975	\$(912,465)
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	474,498	54,386
Total de otros componentes de la utilidad integral	474,498	54,386
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$7,821,473	\$(858,079)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	6,710,681	-	-	6,710,681
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,697	-	-	5,697
Recompra de CBFIs	(64,833)	-	-	(64,833)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	36,083	-	-	36,083
Costos de emisión de patrimonio	(962)	-	-	(962)
Pérdida integral consolidada:				
Pérdida neta consolidada	-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada	-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	7,123,681	-	-	7,123,681
Recompra de CBFIs	(392,147)	-	-	(392,147)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(2,056,305)	-	(2,056,305)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	103,983	-	-	103,983
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	7,346,975	-	7,346,975
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	474,498	474,498
Utilidad integral consolidada	-	7,346,975	474,498	7,821,473
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2024	2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$7,356,965	\$(905,356)
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento	(6,092)	(22,033)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento	11,691	8,093
Depreciación y amortización	8,721	9,803
Gasto (reversión) por deterioro de activos financieros	5,372	1,698
Costo relacionado con beneficios a los empleados	37,234	29,660
Plan ejecutivo basado en CBFIs	159,427	55,560
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	(6,433,387)	2,998,548
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta	(2,491)	(24)
Ingresos financieros	(718,513)	(342,189)
Gastos financieros	646,776	537,593
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada, neta	1,258,378	(586,657)
	\$2,310,856	\$1,771,471
Cuentas por cobrar	(35,053)	(18,972)
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	1,772	-
Impuestos por recuperar	(325,619)	(48,268)
Otros activos	(53,748)	(1,650)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	9,679	(2,892)
Cuentas por pagar	(145)	(4,503)
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero	(2,105)	-
Impuestos por pagar	(2,107)	(11,066)
Beneficios a los empleados	(31,737)	(25,044)
Depósitos de los arrendatarios	59,344	121,470
Efectivo generado en las actividades de operación	\$1,931,137	\$1,780,546
Impuestos a la utilidad pagados	(9,890)	(1,633)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,921,247	\$1,778,913
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	601,008	341,746
Adquisición de inversiones financieras	(1,800,000)	-
Cobro de inversiones financieras	1,056,311	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(3,157)	(2,373)
Adquisición de activo intangible	-	(1,384)
Adquisición de propiedades de inversión	(4,761,146)	(13,023,988)
Disposición de activos de larga duración	293,796	41,526
Construcción de activo por derecho de uso	(15,363)	(12,661)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(741)	(1,226)
	\$(4,629,292)	\$(12,658,360)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,293,813	9,368,041
Pago de préstamos bancarios	(7,156,544)	(5,837,236)
Intereses pagados	(604,286)	(451,255)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	435,971	(365,581)
Costos pagados para obtención de deuda	(25,427)	(87,501)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,667)	(4,361)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(2,056,305)	(1,498,925)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	7,412,751	6,830,572
Recompra de CBFIs	(392,147)	(64,833)
Costos de emisión de patrimonio	(289,070)	(115,156)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	\$6,617,089	\$7,773,765
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,909,044	(3,105,682)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,038,859	4,277,140
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	387,274	(132,599)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$5,335,177	\$1,038,859

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

Mercado Industrial

Monterrey¹

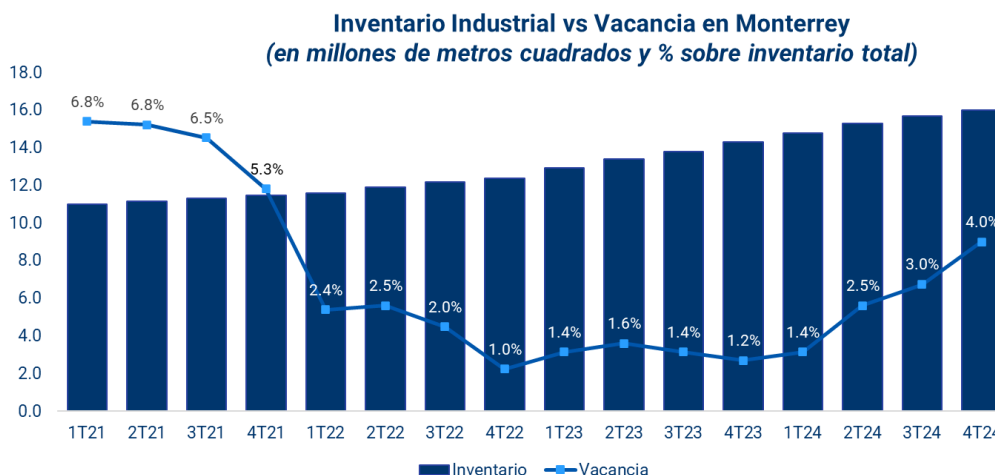
En el 4T24, se registró una absorción neta de 153 mil m² registrando una contracción de 68% en comparación con el último periodo (482 mil m²); de la misma manera, la demanda neta acumulada registró 1.2 millones de m², mostrando una desaceleración (-28% vs. 4T23) impulsado por el crecimiento del inventario especulativo y desocupaciones. Por otro lado, la absorción bruta fue de 340 mil m², lo que llevó el acumulado anual a los 1.5 millones de m², igualando la cifra del año anterior y mostrando aún un gran dinamismo.

Al finalizar el 4T24, el inventario en Monterrey cerró en 16 millones de m², lo que representó un incremento anual del 12.3%. Se destaca que de los 1.7 millones m² que se sumaron al inventario durante el 2024, el 72% fueron pre-arrendados. El submercado de Apodaca obtuvo el de mayor crecimiento en términos absolutos durante el 4T24 al integrarse 597 mil m² a su inventario.

En el ámbito de la construcción, se monitorearon 318 mil m² en inicios de construcción en el trimestre. Esto mantiene la actividad total sin cambios significativos con 1.1 millones de m², los cuales se distribuyen en 52 propiedades y se concentra principalmente en los submercados de Apodaca (386 mil m²), Ciénega de Flores (232 mil m²) y Guadalupe (174 mil m²). Es importante mencionar que 49% de la construcción se encuentra disponible, dejando el resto a propiedades pre-arrendadas.

La tasa de vacancia registró un incremento al cerrar el año en 4% (vs. 1.2% al 4T23), con más de 639 mil m² existentes y comercializándose. Este incremento se debe a la nueva oferta vacante que se incorporó al inventario durante el 4T24 (160 mil m²) y recientes desocupaciones. El submercado de Apodaca concentra el 34.8% del espacio vacante.

El precio promedio de salida al cierre del 4T24 se sitúa en US\$ 7.07 por m² mensuales, lo que supone un incremento de US\$ 0.60 por m² (9.3%) en comparación con el mismo periodo del año anterior, a pesar de que los precios de salida han desacelerado su ritmo de crecimiento debido a fluctuaciones del tipo de cambio del peso mexicano. Los submercados de Apodaca y Escobedo registran los precios de salida más altos de la zona metropolitana con US\$ 7.38 y US\$ 7.16 por m², respectivamente.



En la siguiente gráfica se muestra un nuevo indicador "Años de inventario", con el fin de robustecer el análisis en esta sección. El indicador se construye de la siguiente manera: i) se proyecta la oferta, por medio de la suma de los m² de inventario disponible y las construcciones en proceso del periodo y ii) se determina la demanda anual móvil (medida con la absorción neta), con la suma de los

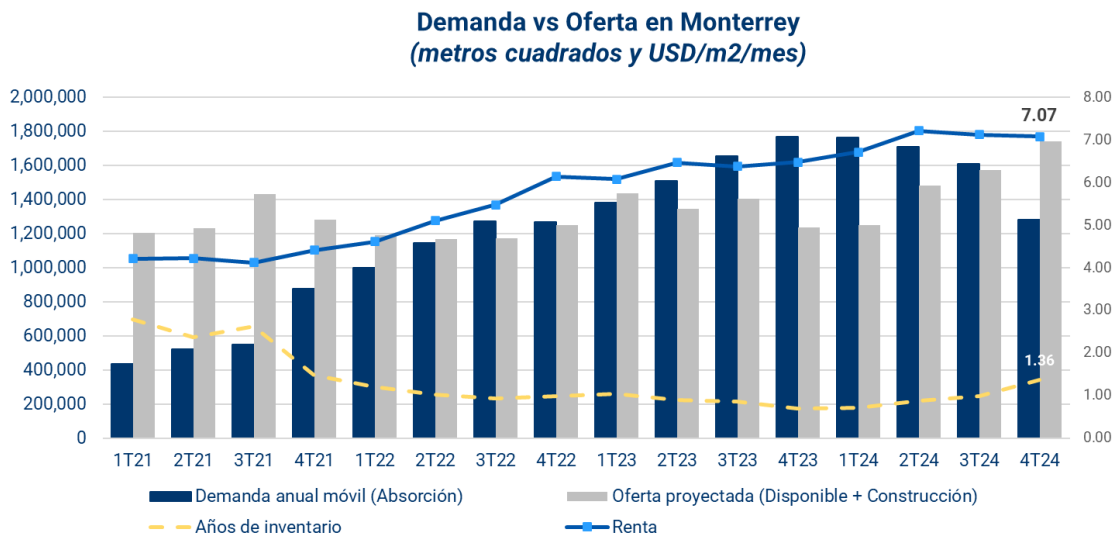
¹ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Monterrey 4T 2024.

últimos cuatro trimestres disponibles, iii) finalmente se divide la oferta proyectada entre la demanda móvil, para calcular cual sería el número de años que se tardaría ese mercado en absorber la oferta proyectada.

En la gráfica, se observa un crecimiento sostenido en la absorción neta desde 2021 hasta 2023, seguido de señales de estabilización en 2024. En Monterrey, la absorción neta acumulada al 4T24 fue de 1.5 millones de m², representando cerca del 33% de la absorción nacional, que cerró en 4.6 millones de m². Aunque la demanda se mantiene fuerte, la ligera desaceleración observada en ambos niveles podría sugerir que comienza a entrar en una posible fase de ajuste.

La renta promedio en Monterrey cerró en 7.07 USD/m²/mes en 4T24, acercándose al promedio nacional de 7.20 USD/m²/mes. El incremento sostenido de rentas responde a la alta demanda, sin embargo, la creciente vacancia del 3.7%, impulsada por nuevos espacios especulativos y ciertas desocupaciones, podría desacelerar este ritmo en 2025.

El indicador de "Años de Inventario", a pesar de haber incrementado desde su punto más bajo en el 4T23, se mantiene en niveles relativamente bajos (1.36 años en el 4T24). No obstante, de continuar esta tendencia, podría ser indicio de un posible ajuste en la relación oferta-demanda en el mediano plazo, lo cual podría influir en la dinámica de precios y tiempos de colocación de nuevos espacios.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Saltillo ²

Al cierre del 4T24, la absorción neta en el mercado industrial fue de 102.8 mil m², mostrando una contracción del 33% en comparación con los 152 mil m² registrados en el 3T24. Por otro lado, la demanda neta acumulada durante 2024 fue de 555 mil m², mostrando un incremento de 13% respecto a los 491 mil m² del año anterior. Dicho incremento fue impulsado principalmente por la entrega de propiedades pre-arrendadas. El sector de la Manufactura Diversa y el Automotriz fueron los principales líderes de la demanda registrada en la ciudad, pues en conjunto sumaron el 86% de la absorción anual. Cabe mencionar que el 72% de la absorción se concentró en el submercado de Ramos Arizpe. Por otro lado, la demanda bruta acumulada sumó 339 mil m² a lo largo del año (vs. 552 mil m² registrados en 2023), mostrando una variación a la baja de 35.2%.

La actividad de construcción sumó más de 168 mil m² durante el 4T24, llegando a un total de 323 mil m² (vs. 298 mil m² en 4T23). Cabe mencionar que los proyectos especulativos se reactivaron, representando el 36% del total en construcción. El 55% de dicho

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, Saltillo 4T 2024.

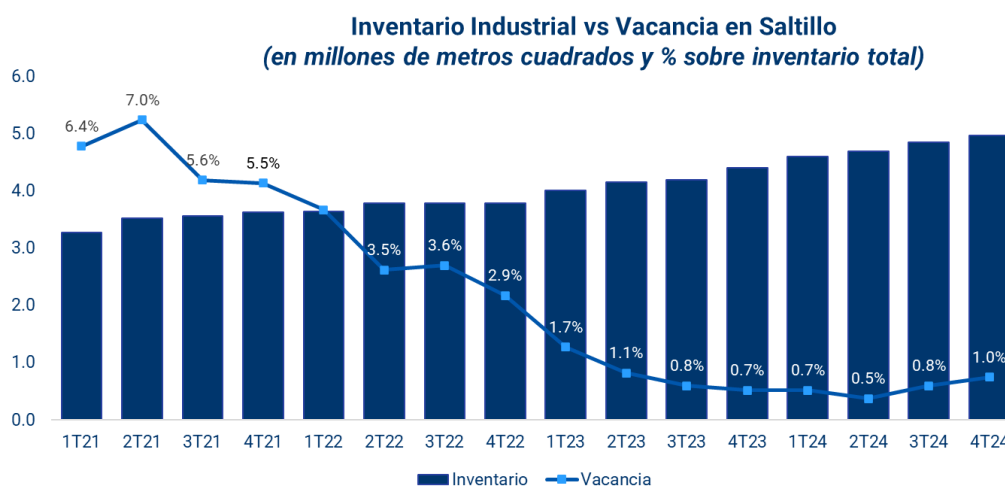


crecimiento se concentra en el Submercado de Ramos Arizpe, dejando el resto en Saltillo y Arteaga, con el 31% y 14%, respectivamente.

Al finalizar el 4T24, el inventario de Saltillo alcanzó los 4.97 millones de m², reflejando un crecimiento anual del 13.2% tras sumar 113 mil m² en el trimestre. En total, a lo largo del 2024, la nueva oferta sumó más de 573 mil m², la más alta en registro. Así mismo, es importante mencionar que solo el 2.6% de dicho nuevo inventario se encontraba vacante al incorporarse al mercado. Por otro lado, Ramos Arizpe mantiene la mayor participación de mercado, representando el 66% del inventario total existente.

En cuanto a la vacancia, se observó un ligero incremento contra el 4T23 (0.7%) al cerrar en 1%, traduciéndose en 47 mil m² disponibles; sin embargo, sigue manteniéndose en sus rangos mínimos históricos. Este incremento se debe a una serie de nuevas desocupaciones y la nueva oferta disponible que se incorporó al mercado. El 52% de dicha oferta se encuentra en el submercado de Ramos Arizpe.

El precio promedio de salida de inventario existente al cierre del cuarto trimestre de 2024 registró un máximo histórico de US\$ 6.54 por m², lo que representa un incremento de 17.4% equivalente a US\$ 0.97 por m² en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 5.57 por m²). Este incremento se ha acelerado impulsado por la entrega de nueva oferta en el submercado de Ramos Arizpe, lo cual se espera que siga creciendo debido a la limitada oferta en existencia actualmente en la ciudad. Por otro lado, el submercado de Ramos Arizpe se mantiene como el más caro de la ciudad (US\$ 6.70 por m²).



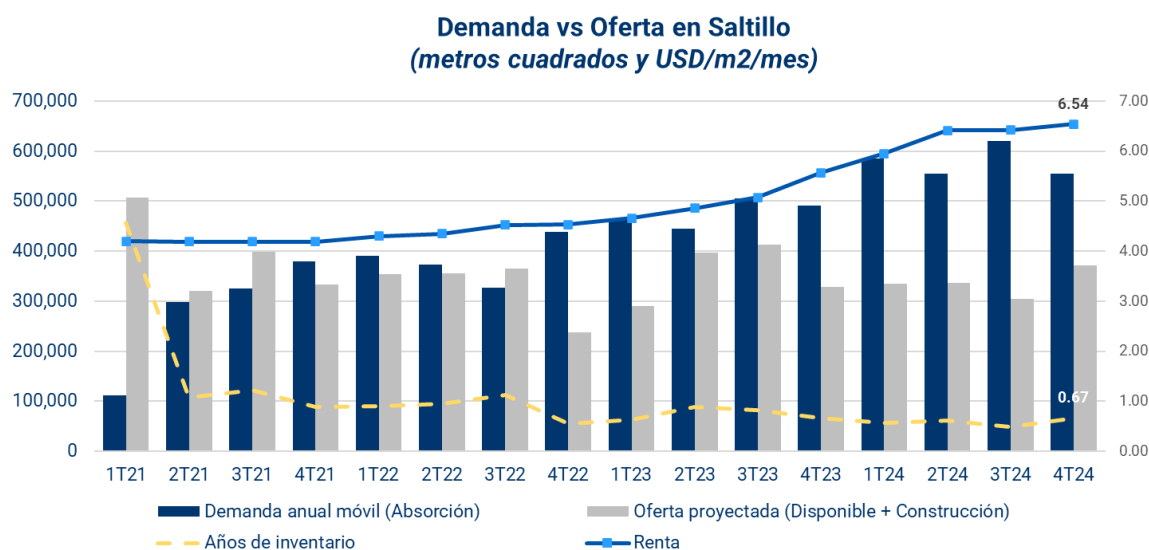
En la gráfica se observa un crecimiento sostenido en la absorción neta en Saltillo desde 2021 hasta 2023, seguido de señales de estabilización en 2024. Al 4T24, la absorción neta acumulada en este mercado ha mostrado solidez, impulsada principalmente por la demanda proveniente de sectores como la industria automotriz y manufactura.

Al 4T24, la renta promedio en Saltillo cerró en 6.54 USD/m²/mes, reflejando un incremento constante en los últimos años. Este comportamiento parece estar relacionado a una alta demanda, combinada con una baja vacancia y una oferta especulativa limitada. Estas condiciones generan presiones adicionales sobre los precios, lo que podría traducirse en nuevos incrementos en las rentas durante 2025.

La mayoría de los desarrollos en este mercado parecen estar pre-arrendados o hechos a la medida (Built-to-Suit - BTS). Como resultado, la disponibilidad de espacios para renta inmediata es escasa, dificultando que nuevas empresas encuentren espacios con rapidez.

El indicador de "Años de Inventario", aunque ha presentado ligeras variaciones, se mantiene en niveles críticos (0.67 en 4T24). Este dato podría ser indicativo de que la oferta disponible podría agotarse rápidamente, manteniendo la presión sobre precios y tiempos de ocupación.

De mantenerse una demanda elevada en 2025, y en ausencia de nuevos desarrollos especulativos (espacios disponibles sin un inquilino asegurado previamente), el limitado inventario disponible podría derivar en incrementos adicionales en las rentas.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Bajío ³

Al cierre del 4T24, el mercado del Bajío experimentó un aumento significativo en la absorción neta y bruta de espacios industriales. La absorción neta acumulada alcanzó los 722 mil m² (182 mil m² durante el 4T24), lo que representa un incremento del 51% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Así mismo, la demanda bruta alcanzó los 955 mil m², liderada por la compraventa de tierra y expansiones de empresas ya instaladas en la región.

³ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Bajío 4T 2024.

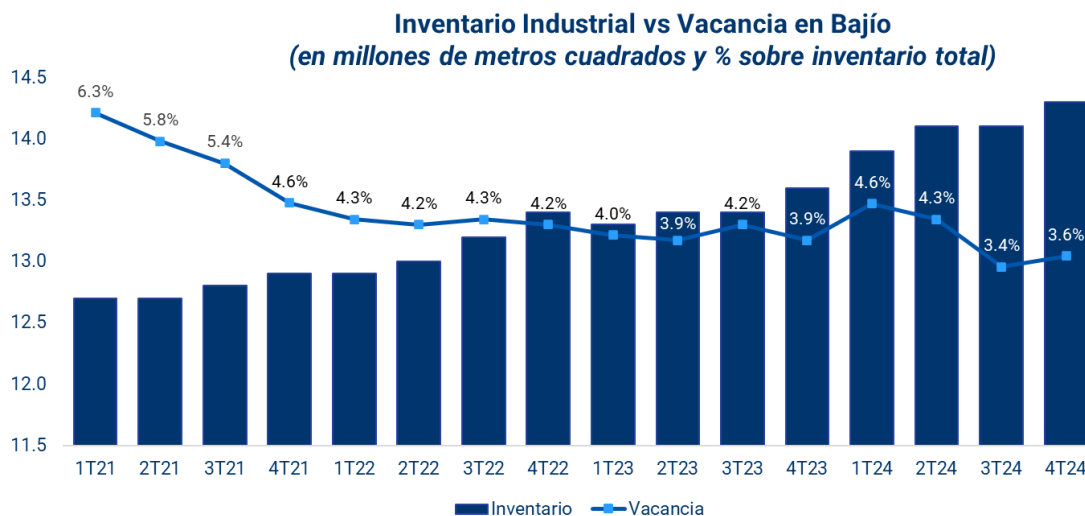
La actividad en construcción en el Bajío cerró el cuarto trimestre con 576 mil m² en desarrollo (9% por encima de la de 4T23), de los cuales el 13% se encuentra pre-arrendado. Se estima que la manufactura ligera y la industria automotriz demanden espacio atraídos por ventajas logísticas, fuerza laboral calificada y la infraestructura de los parques durante los siguientes meses.

Al cierre del 4T24, el Bajío reportó un inventario total de 14.3 millones de m², lo que representa un incremento anual del 5%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo el primero en que se concentró más de la mitad de la nueva oferta, aunque en el segundo semestre del año, Aguascalientes mostró un incremento en su inventario debido a las transacciones por pre-arrendamientos.

La tasa de vacancia al 4T24 se situó en 3.6%, 30 puntos base menor al 4T23 (3.9%). Aguascalientes reportó la tasa de vacancia más baja de las cuatro entidades que conforman la región con 0.6%, mientras que Querétaro fue el mercado con la mayor tasa de vacancia al posicionarse en 4.5%, principalmente por la nueva oferta que ingresó vacante.

De acuerdo con datos de la Secretaría de Economía, de enero a septiembre del 2024 las entidades del Bajío (Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) registraron un total de US\$ 4,375 millones de dólares de Inversión Extranjera Directa (IED), lo que representa una disminución del 20% en comparación con el mismo periodo del 2023. De las cuatro entidades, Querétaro y Guanajuato destacaron como los principales receptores de inversión provenientes de países como Japón, Alemania y Canadá.

Al cierre del trimestre, el precio promedio de salida fue de US\$ 5.55 por m² mensuales, precio que se mantiene con variaciones al alza con un incremento anual del 10%. El submercado con el precio de salida más alto lo registró Aguascalientes con US\$ 5.80 por m² mensuales, seguido por Querétaro con US\$ 5.71 por m² mensuales.



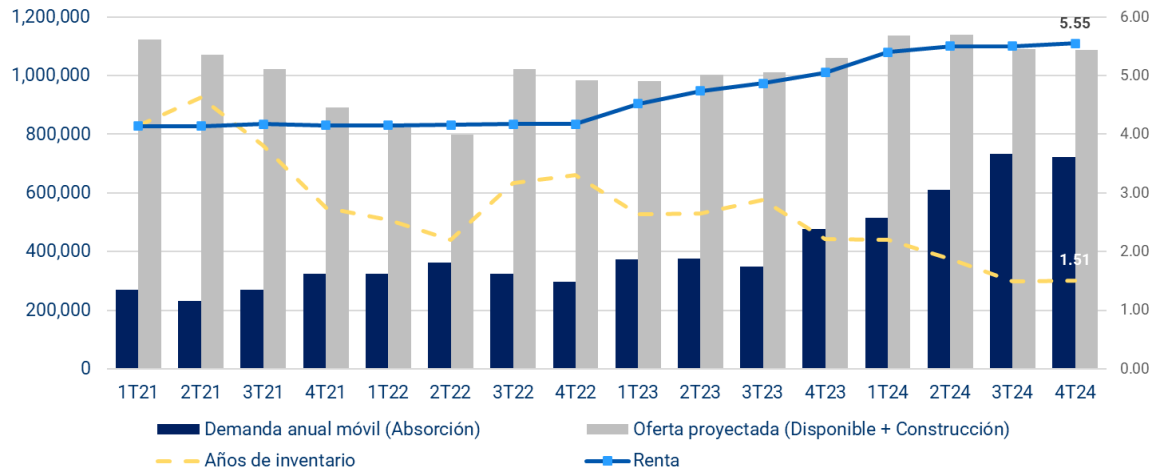
En la gráfica se aprecia un crecimiento sostenido en la absorción neta desde 2021, con una demanda estable y señales de una ligera aceleración en 2024. En Bajío, al 4T24, la absorción neta acumulada alcanzó aproximadamente 722,000 m², representando el 15.7% del mercado industrial en México.

La renta promedio en Bajío cerró en 5.55 USD/m²/mes en 4T24, mostrando una tendencia al alza. Este incremento parece estar impulsado por la competencia por espacios industriales, particularmente en sectores como el automotriz y manufactura ligera. La demanda sostenida continúa ejerciendo presión sobre los precios, mientras que el crecimiento de la oferta proyectada en la región podría contribuir a mantener el dinamismo del mercado y apoyar potenciales incrementos en las rentas durante el 2025.

El indicador de 'Años de Inventario' ha mostrado una disminución gradual, ubicándose en 1.51 años al 4T24. Este nivel sugiere que el mercado sigue absorbiendo espacio de manera sostenida y ordenada. Además, el alto volumen de oferta proyectada parece indicar que la región contará con suficiente disponibilidad para atender la demanda sin generar una escasez significativa en el corto plazo.



**Demanda vs Oferta en Bajío
(metros cuadrados y USD/m2/mes)**



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Ciudad de México ⁴

Al cierre del 4T24, la absorción neta del trimestre en la Ciudad de México alcanzó los 636 mil m² y un acumulado anual de 857 mil m², la cual es 13% por encima del año anterior. Por otro lado, la demanda bruta alcanzó un récord histórico de 1.5 millones m², distribuidos en más de 90 transacciones de las cuales el 42% correspondieron a proyectos fueron built-to-suit, seguido del 24% a espacios pre-arrendados de naves especulativas, 19% para nuevas transacciones y el 14% para renovaciones.

Durante el 4T24 se añadieron más de 589 mil m², provocando que el inventario clase A de la CDMX cerrará con 11.57 millones de m², cifra 7.6% por encima de la reportada en el mismo periodo de 2023. Durante 2024, se entregaron más de 876 mil m², con Cuautitlán y Zumpango – AIFA concentrando el 70% de la participación del inventario. Se proyecta que para el cierre del 1T25 se adicionen al menos 350 mil m², cerrando con un inventario de 12 millones de m².

En cuanto al indicador de construcción, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México cerró el 4T24 con 523 mil m², de los cuales el 82% pertenece a desarrollos pre-arrendados. Así mismo, es importante mencionar que los proyectos planeados cuentan con un estimado de al menos 500 mil de m² que se espera que comiencen construcción a partir de la primera mitad del año.

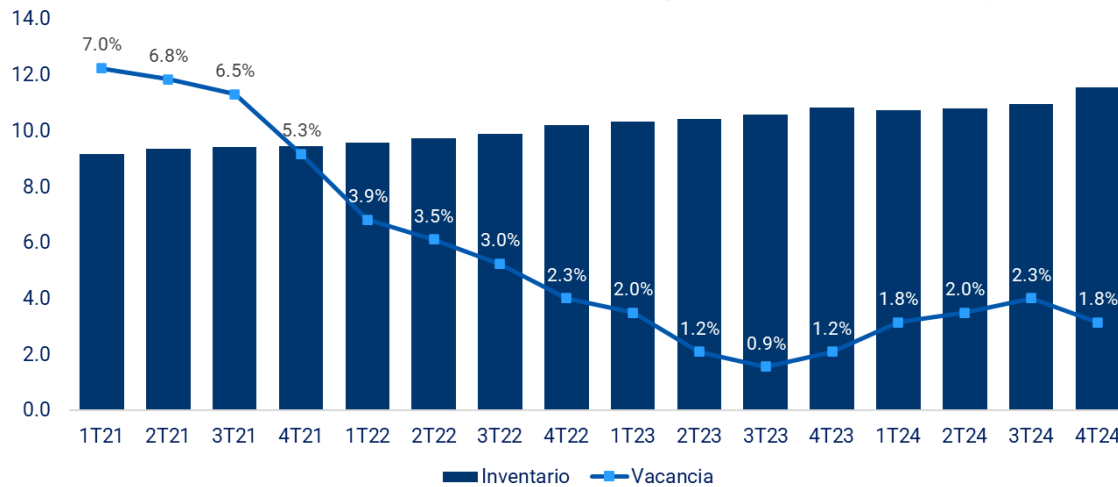
En términos de vacancia, el mercado registró un nivel del 1.8% (equivalente a 210 mil m²), un incremento de 60 puntos base respecto al 4T23 el cual se posicionó en 1.2%. El submercado Iztapalapa-Tláhuac continúa sin disponibilidad desde el 1T24 y se estima se mantengan en niveles bajos, impulsados por el ingreso de la nueva oferta al cierre del 1T25, la cual se encuentra un 91% pre arrendada.

El precio promedio de salida al cierre del 4T24 fue de US\$ 9.01 por m² mensuales, incremento de 2.5% al aumentar US\$ 0.22 por m² en comparación el precio de salida al cierre del 4T23. Los mayores incrementos a lo largo del año se registraron en los submercados de Huehuetoca – Tepeji (US\$ 3.27), Naucalpan (US\$ 3.26), Tlalnepantla (US\$ 2.15), Last Mile (US\$ 1.19) seguido por Zumpango - AIFA (US\$ 1.00).

⁴ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Valle de México 4T 2024.



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Guadalajara ⁵

Al cierre del 4T24, se registró una absorción neta de espacios industriales en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) de 215 mil m², acumulando más de 461 mil m², lo que representa un aumento de 83 mil m² con respecto a la demanda neta del 4T23. Así mismo, la absorción bruta de espacios industriales clase A acumuló más de 592 mil m², 30% mayor a la absorción bruta del mismo periodo del 2023 (455 mil m²).

Para el 4T24, el inventario alcanzó los 5.02 millones de m², reflejando un incremento anual del 8% frente a 2023. Durante el trimestre, ingresaron más de 91 mil m² al inventario, lo que representa un aumento del 45% en comparación al mismo periodo de 2023. Esta nueva oferta provino de 3 edificios en el submercado de El Salto, con una superficie rentable mayor a los 20 mil m².

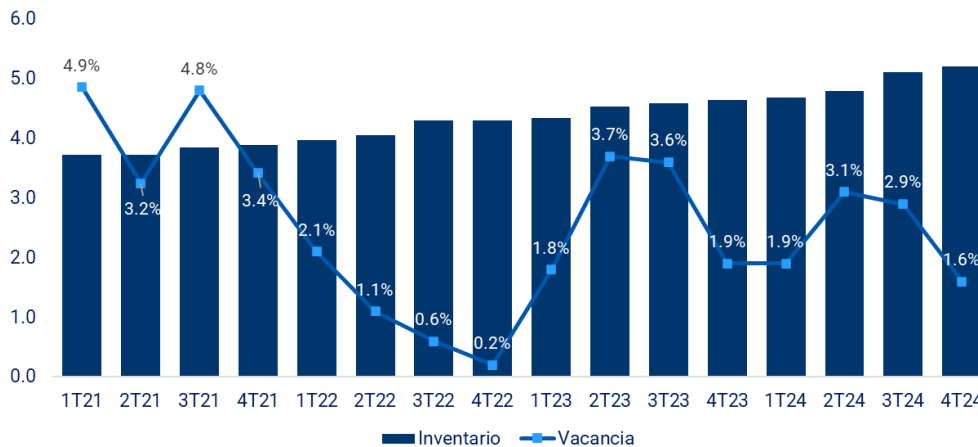
Por otro lado, la tasa de vacancia en el 4T24 cerró en 1.6% contra el 1.9% registrado en el 4T23, resultando en más de 82 mil m² disponibles en solo 3 submercados. La mayor superficie vacante se encuentra en El Salto con 82 mil m², seguido por Zapopan Norte y Acatlán con más de 5 mil y 4 mil m² respectivamente.

El precio de salida cerró el 2024 en US\$ 6.93 por m² al mes, lo que representa un aumento de US\$ 0.55 por encima del precio reportado al 4T23 (US\$ 6.38). Los precios de salida más elevados son la Antigua Zona Industrial (US\$ 9.90 por m² al mes), Zapopan Norte (US\$ 8.20 por m² al mes), y López Mateos (US\$ 7.77 por m² al mes).

⁵ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Guadalajara 4T 2024.



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

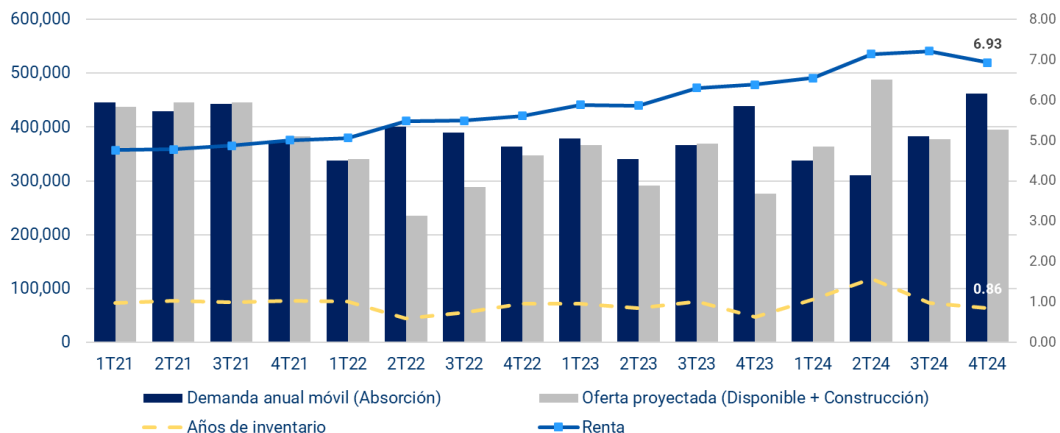


En la gráfica se observa un crecimiento sostenido en la absorción neta desde 2021 hasta 2023, seguido de una estabilización en 2024. En Guadalajara, al 4T24, la absorción neta acumulada alcanzó 461,000 m², impulsada principalmente por la expansión del e-commerce y la logística, sectores clave para la región. Este volumen representa el 10% de la absorción neta a nivel nacional. Adicionalmente, la absorción bruta en 2024 registró un incremento del 30% respecto a 2023, destacando el dinamismo en la actividad transaccional del mercado. Estos indicadores refuerzan el posicionamiento de Guadalajara como un *hub* estratégico para la logística y distribución en México

La renta promedio en Guadalajara cerró en 6.93 USD/m²/mes en 4T24, con una tendencia al alza atribuida a la creciente demanda y la disponibilidad limitada de espacios industriales. La combinación de una demanda sostenida y una oferta reducida ha impulsado el incremento en rentas, una tendencia que podría mantenerse en 2025.

El indicador de "Años de Inventario" se ha mantenido en niveles bajos, situándose en 0.86 años al 4T24. Este nivel sugiere que la oferta disponible podría agotarse en menos de un año si la demanda continúa con el ritmo actual. Aunque se espera que el crecimiento de la oferta proyectada contribuya a atender parte de esta demanda, el mercado sigue reflejando una alta competencia por espacios industriales, lo que podría influir en los precios.

Demanda vs Oferta en Guadalajara
(metros cuadrados y USD/m²/mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

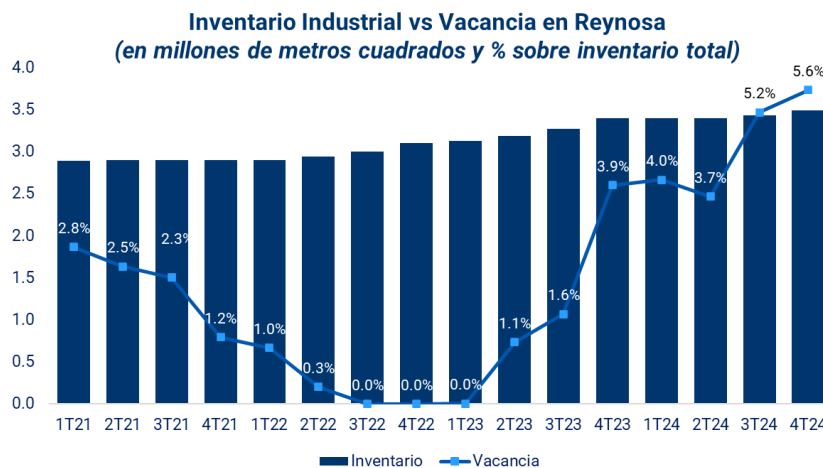
Reynosa ⁶

En el 4T24, Reynosa reportó una absorción neta trimestral de un poco más de 46 mil m², acumulando 58 mil m² en lo que va del año. Este desempeño ayudó a mitigar la tendencia a la baja observada durante el resto del año, impulsado principalmente por la entrega de un proyecto Build to Suit y nuevos arrendamientos en el submercado de Puente Pharr. Sin embargo, el acumulado anual se encuentra muy por debajo de los 148 mil m² registrados en el año anterior. Por otro lado, la absorción bruta del trimestre registró 60 mil m², lo que representa el 70% de total anual de 85 mil m², mostrando una variación anual negativa de 3% en comparación con los 88 mil m² acumulados al 4Q23.

Al finalizar el 4T24, la tasa de vacancia cerró en 5.6% contra el 3.9% en 4T23, impulsado por la entrega de edificios y desocupaciones en el trimestre. La mayor superficie vacante se encuentra en el submercado Poniente con más de 113 mil m².

Para el cierre de 4T24, el inventario alcanzó los 3.49 millones de m², lo que representa un aumento anual del 3.8%. La nueva oferta del trimestre registró 64 mil m² al terminar la construcción de dos naves especulativas y un proyecto built-to-suit. El Puente Pharr se ha mantenido como el corredor más grande en Reynosa, abarcando el 53% del inventario total y con la menor vacancia (3.6%).

El precio promedio de salida se posiciona en US\$ 6.80 por m² mensuales al 4T24, reflejando una disminución de US\$ 0.16 por m² sobre el precio observado al cierre del 3T24, debido a la incorporación de la nueva oferta con precios más competitivos. Sin embargo, este valor se mantuvo estable en comparación con el mismo periodo del año anterior (US\$ 6.78 por m²). El submercado Puente Pharr es el que registra las rentas más elevadas al posicionarse en US\$ 7.08 por m².



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Ciudad Juárez ⁷

Durante el 4T24, Ciudad Juárez cerró con absorción neta de 43 mil m², acumulando 197 mil m² durante el año, con la mayor parte de la demanda y actividad concentrada en activos Clase A. Por otro lado, la demanda bruta superó los 418 mil m² en el 2024, lo que representa la segunda cifra anual más alta desde que CBRE comenzó a monitorear el mercado. Gran parte de dicha actividad provino de la entrega de dos espacios built-to-suit y un espacio especulativo pre-arrendado.

El mercado presentó un incremento en la vacancia, que pasó de 2.5% en el 4T23, llegando a un 8.3% al finalizar el año, impulsado por la entrega de espacios especulativos vacantes. Dicho lo anterior, la construcción registró 196 mil m² al terminar el año, sin embargo, no se inició ninguna construcción durante el 4T24, siendo la primera vez que esto ocurre desde enero 2018.

⁶ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Reynosa 4T 2024.

⁷ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Ciudad Juárez 4T 2024.

⁸ Fuente: CBRE MarketView Industrial, Tijuana 4T 2024.



Tijuana ⁸

Al cierre del 4T24, se registró una absorción neta de espacios industriales de 73.5 mil m², acumulando un total de 247 mil m² en el año, lo que representa una disminución del 18% en comparación de la actividad reportada a 4T23. Por su parte, la absorción bruta acumulada de espacios Clase A sumó 312 mil m², 7% por debajo de la reportada al 4T23.

Para el 4T24, el inventario alcanzó los 4.10 millones de m², mostrando un crecimiento anual del 4% respecto a 2023. Durante el trimestre, se añadieron más de 80 mil m² al inventario, y se estima que en la primera mitad del 2025 ingresen al menos 178 mil m² adicionales, principalmente en el submercado Pacífico-Nórdica.

Por otro lado, la tasa de vacancia en el 4T24 cerró en 5.7%, cifra superior en cuatro puntos porcentuales al cierre del mismo periodo en 2023. Dicho aumento se atribuye a la reactivación de la actividad de construcción durante el año. Sin embargo, se espera que en el 2025 la vacancia disminuya debido a negociaciones en curso con los edificios que ingresaron al inventario en los últimos meses de 2024.

El Mercado de Oficinas ⁹

Monterrey

Durante el 4T24, el mercado de oficinas en Monterrey registró una absorción neta de 17 mil m², lo que llevó el acumulado anual a 56 mil m², mostrando un incremento anual del 212% (46 mil m² en 4T23). Por su parte, la demanda bruta trimestral al 4T24 fue de aproximadamente 24 mil m², acumulando 75 mil m², mostrando un incremento anual del 17%.

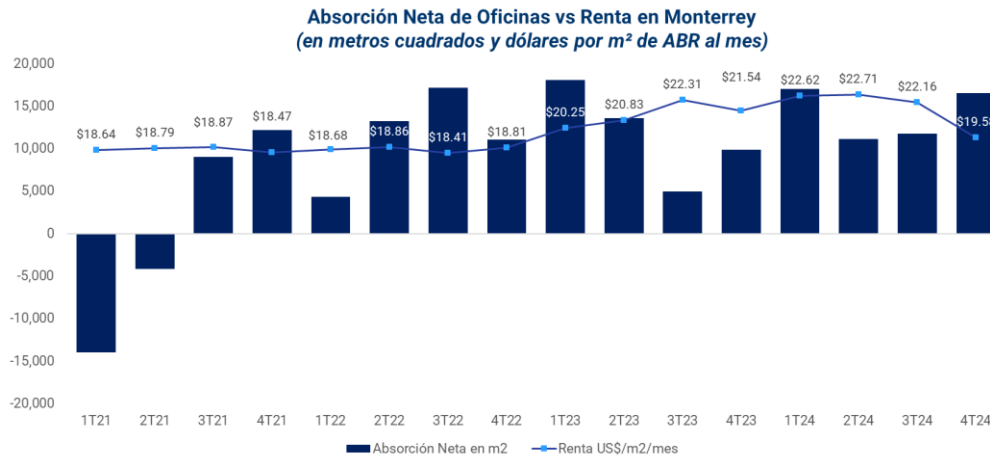
La actividad de construcción y planeación de nuevos proyectos de oficinas se mantienen sin cambios significativos. La tasa de vacancia total se sitúa en 15.0%, con 215 mil m² desocupados, cifra que no se registraba desde antes de la pandemia. La demanda de oficinas en la ciudad y una pausa en el crecimiento del inventario son los principales impulsores de la tendencia a la baja.

El inventario de oficinas en Monterrey al cierre del 4T24 se mantuvo en 1.44 millones de m², prácticamente sin cambios al no registrarse nueva oferta en el inventario de oficinas corporativas. El submercado con mayor inventario fue Valle Oriente con 475.0 mil m², seguido por Margán-Gómez Morín con 257.9 mil m².

El precio de salida promedio en los principales corredores al cierre del 4T24 fue de US\$ 19.58 por m², mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 21.54 por m². Dicha disminución se debe a ajustes de tipo de cambio ya que la mayoría de la oferta se comercializa en pesos mexicanos.

En el acumulado anual, el sector de Manufactura se posicionó como principal impulsor de la demanda, representando el 20% de la demanda total de oficinas.

⁹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 4T 2024.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Valle de México

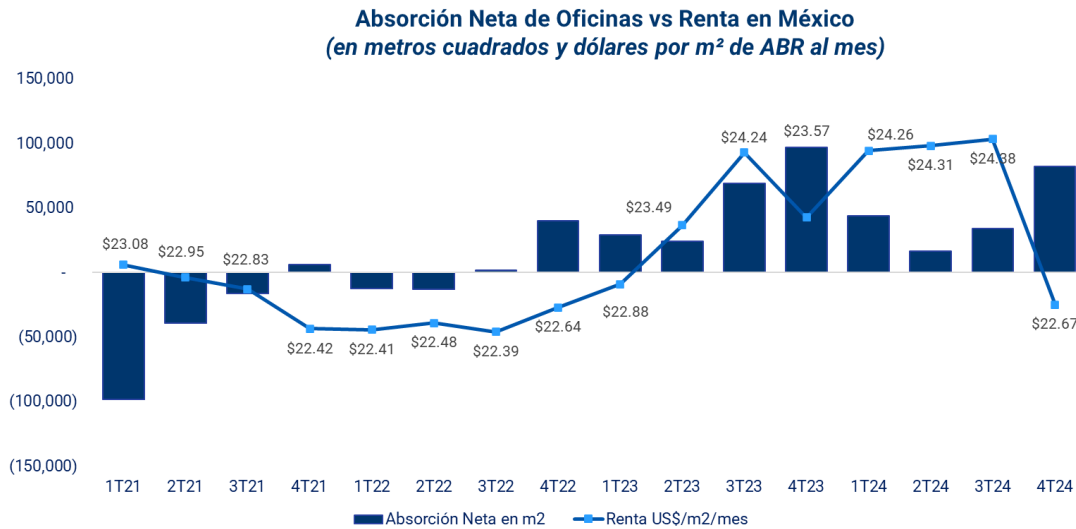
Durante el 4T24, la demanda neta del sector alcanzó 83 mil m², superando en 48 mil m² lo registrado en 3T24, con un acumulado de 178 mil m², lo que representa una disminución del 19% a la de 2023. En términos de demanda bruta (que incluye renovaciones, expansiones y sub-arrendamientos), durante el año se registró un acumulado de 451 mil m².

El inventario de oficinas corporativas clase A/A+ registró 7.4 millones de m² al cierre del 4T24, lo que representa un ligero incremento del 0.3% en comparación con el 4T23. Los submercados de Polanco, Santa Fe e Insurgentes continúan con la mayor superficie en sus inventarios con alrededor 1.47 millones, 1.38 millones, y 1.16 millones de m².

El indicador de construcción registró 263 mil m² de espacios corporativos con fechas de entrega entre 2024 y 2028, representando una disminución de alrededor 23% frente al 4T23. Durante el 2024, se iniciaron 33,783 m² de nuevos proyectos en los corredores de Lomas Palmas y Reforma Colón.

Al 4T24, la tasa de vacancia cerró en 20.44%, 222 puntos base menor a la mostrada en el 4T23 la cual ascendió a 22.66%, impulsado por el incremento en la demanda en la Ciudad de México. Los submercados Reforma, Polanco y Lomas Palmas, que conforman el centro de negocios, mostraron los mayores reducciones en sus tasas de vacancia de entre 3 a 5 puntos porcentuales.

El precio de salida promedio fue de US\$ 22.67 por m², reflejando un decremento de US\$ 2.2 por m² en comparación con el mismo trimestre del año anterior dado al tipo de cambio (42% de los espacios vacantes se comercializan en MXN). Reforma, Lomas Palmas, Polanco, Insurgentes y Bosques lideran con los precios más altos en todo el mercado, entre un rango de US\$ 28.18 a US\$ 24.26 por m², mientras que el corredor Azcapotzalco sigue manteniendo los precios más bajos del mercado con US\$ 17.80.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Guadalajara

Al cierre del 4T24, la demanda neta trimestral de la Zona Metropolitana de Guadalajara registró un déficit de 1,600 m², alcanzando un acumulado anual de 21 mil m², lo cual representa una disminución del 57% frente a los 48 mil m² acumulados al cierre del 2023. Dicho resultado fue influenciado por más de 9 mil m² de desocupaciones durante 2024. En contraste, el indicador de absorción bruta durante el trimestre cerró con más de 17,600 m², lo que representa un incremento de 7 mil m² en comparación con el mismo periodo de 2023. El acumulado anual de la absorción bruta fue de 59 mil m², con más del 50% de las transacciones concentradas en Puerta de Hierro y 18% en Plaza del Sol.

Al inventario de oficinas corporativas clase A/A+ durante el 4T24 ingresaron 5,700 m² en la Zona Financiera y Chapultepec, lo que representa una disminución del 1.6% en comparación con el mismo periodo del 2023. Por su parte, el inventario acumulado alcanzó los 802 mil m², reflejando un incremento anual de 0.7% respecto al 2023. Actualmente, algunos proyectos se encuentran en construcción y se prevé que se sumen al inventario de 16 mil m² durante los primeros meses de 2025.

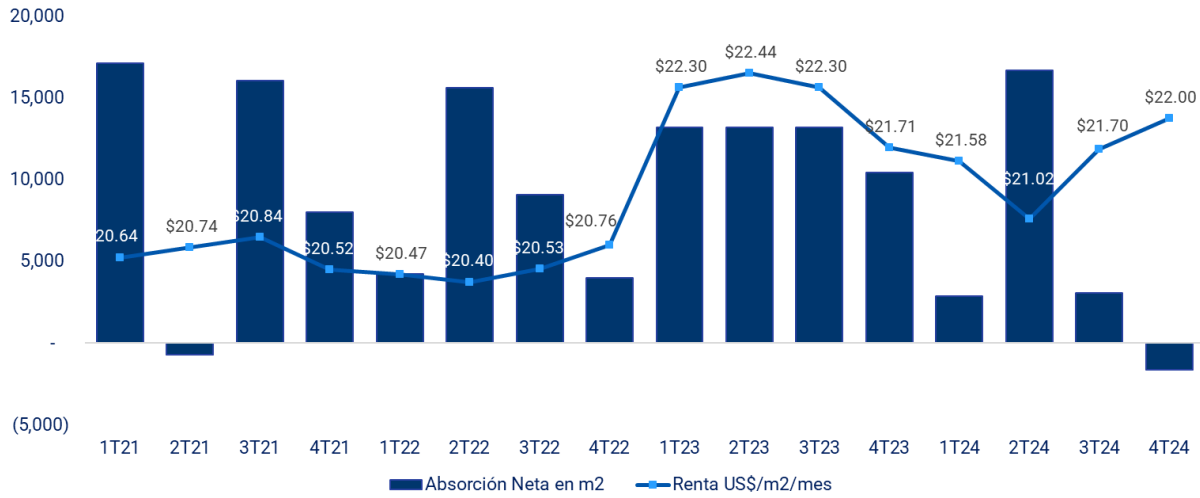
Al cierre del 4T24, la tasa de vacancia total se sitúa en 12.4%, lo que representa una disminución de 140 puntos base con respecto al 4T23 (13.9%). En términos de submercados, Puerta de Hierro y la Zona Financiera concentran la mayor vacancia con 42 mil m², y 25 mil m² respectivamente, concentrando un 68% de la vacancia total.

El precio de salida para renta fue de US\$ 22.00 por m² al mes, presentando un incremento anual de US\$ 0.29 por m² respecto al 4T23 (US\$ 21.71 por m²). Los submercados que mantienen las rentas más elevadas son Puerta de Hierro, López Mateos-Américas y Vallarta - Periférico, con US\$ 24.30 por m², US\$ 22.47 y US\$ 21.54 por m² respectivamente. Por otro lado, el submercado Centro registra las rentas más bajas, con un promedio de US\$ 13.00 por m².

Al cierre del 4T24, Jalisco se encuentra dentro del Top 10 de las Entidades Federativas que concentran mayor IED (Inversión Extranjera Directa) nacional, con un 3% de participación.

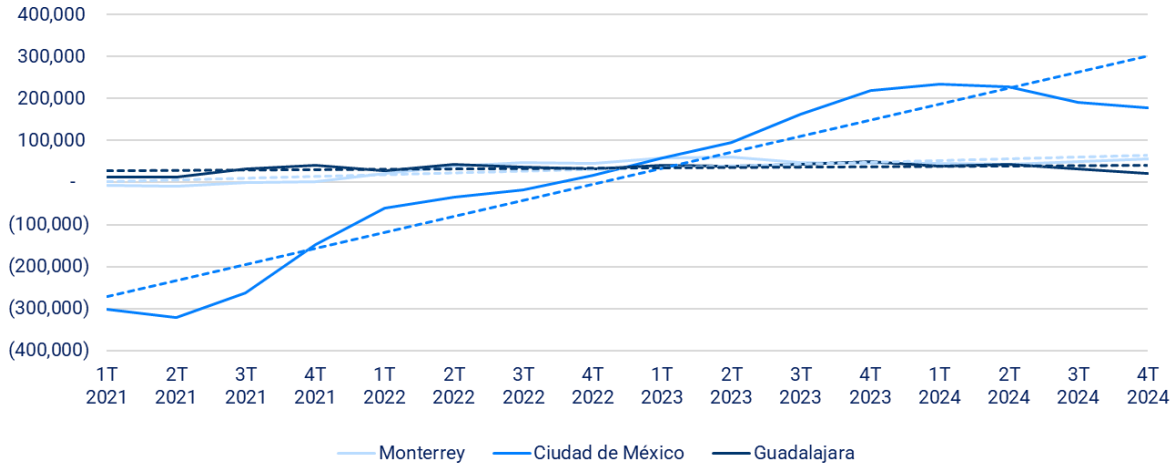


Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara (en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Tendencia de la Absorción Neta de Oficinas (últimos doce meses en m²)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 4T24

Contenido

Informe de los auditores independientes Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)	3
Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	8
Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	9
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	10
Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	11
Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	12
1. Información general.....	12
2. Eventos relevantes.....	14
3. Bases de preparación y presentación.....	26
4. Resumen de las principales políticas contables.....	29
5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación.....	38
6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras.....	40
7. Cuentas por cobrar, neto.....	41
8. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento.....	42
9. Impuestos por recuperar.....	43
10. Otros activos.....	44
11. Propiedades de inversión.....	44
12. Préstamos bancarios y bursátiles.....	55
13. Administración del capital y riesgos financieros.....	59
14. Operaciones y saldos con partes relacionadas.....	69
15. Patrimonio de los fideicomitentes.....	71
16. Utilidad por CBFi.....	75
17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos.....	76
18. Impuestos a la utilidad.....	76
19. Información por segmentos.....	77
20. Nuevos pronunciamientos contables.....	80
21. Hechos posteriores.....	82

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

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

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

Asuntos clave de la auditoría

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

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

Valuación de las propiedades de inversión

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

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

En las Notas 4c y 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, respectivamente se describe la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, y se presentan las revelaciones requeridas por la NIC 40 para dichos activos.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados, evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de valuación contratados por la Administración, así como también su independencia y objetividad. Además, analizamos la metodología seleccionada para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, asegurándonos de su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizadas en la valuación de la totalidad de las propiedades de inversión presentadas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024.

También evaluamos los supuestos significativos considerados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión incluyendo la información financiera proyectada. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento que la Administración ha suscrito con sus clientes, y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la Administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Realizamos inspecciones físicas y corroboramos la propiedad legal de las propiedades de inversión, a través del análisis de los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2024, que incluyen los cambios en rentas por inflación hasta la fecha de terminación conforme a lo descrito en las cláusulas de los contratos seleccionados.

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

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

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

Otra información contenida en el informe anual 2024 de Fibra MTY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, N. L.
18 de febrero de 2025.

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$5,335,177	\$1,038,859	\$4,277,140
Inversiones financieras	6	863,033	-	-
Cuentas por cobrar, neto	7	77,866	37,025	19,930
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	8	3,579	-	-
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	-	41,504
Impuestos por recuperar	9	371,531	48,764	25,051
Instrumentos financieros derivados	13	486,881	-	-
Activos disponibles para la venta	11	360,683	289,908	-
Otros activos circulantes	10	56,390	30,298	69,196
Total del activo circulante		7,555,140	1,444,854	4,432,821
Propiedades de inversión	11	38,115,359	27,265,219	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		741	1,226	8,034
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	8	109,274	-	-
Activo por derecho de uso, neto		2,251	85,720	5,253
Mobiliario y equipo de oficina, neto		7,818	7,859	8,108
Activos intangibles, neto		6,313	8,681	9,456
Instrumentos financieros derivados	13	77,116	66,386	56,083
Otros activos no circulantes	10	139,322	111,730	56,815
Total del activo no circulante		38,458,194	27,546,821	17,783,028
Total del activo		\$46,013,334	\$28,991,675	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	12	\$ 512,758	\$ 253,403	\$ -
Intereses por pagar	12	56,600	44,280	34,840
Cuentas por pagar		117,324	76,276	47,323
Beneficios a los empleados		27,010	21,952	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		72,494	68,448	233,452
Impuestos por pagar		91,163	39,869	28,121
Instrumentos financieros derivados	13	-	-	44,083
Pasivo por arrendamiento	8	4,071	3,738	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		33,074	23,395	26,287
Provisiones		-	5,560	5,404
Depósitos de los arrendatarios		33,713	26,735	26,814
Total del pasivo circulante		948,207	563,656	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	12	11,274,848	7,343,936	5,158,977
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	8	73,067	77,148	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		6,613	19,838	33,063
Instrumentos financieros derivados	13	23,113	-	-
Depósitos de los arrendatarios		303,521	206,398	103,160
Impuestos a la utilidad diferidos		3,795	1,653	837
Beneficios a los empleados al retiro		1,453	1,014	677
Provisiones de largo plazo		-	-	968
Total del pasivo no circulante		11,686,410	7,649,987	5,301,931
Total del pasivo		12,634,617	8,213,643	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:	15			
Patrimonio contribuido		28,471,694	21,636,177	14,949,511
Resultados acumulados		4,366,139	(924,531)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	13	540,884	66,386	12,000
Total del patrimonio de los fideicomitentes		33,378,717	20,778,032	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$46,013,334	\$28,991,675	\$22,215,849

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

	Nota	2024	2023	2022
Ingresos por arrendamiento de propiedades		\$2,579,355	\$2,025,435	\$1,372,939
Ingresos por cuotas de mantenimiento		130,736	112,007	107,882
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		23,150	14,788	20,372
Ingresos totales	19	\$2,733,241	\$2,152,230	\$1,501,193
Mantenimiento y operación de inmuebles		172,867	150,282	147,604
Honorarios de administración de inmuebles		38,099	24,397	15,367
Predial		34,767	21,176	18,364
Seguros		11,018	8,923	5,320
Servicios administrativos		129,827	106,370	95,672
Servicios fiduciarios y gastos generales		79,508	70,769	49,906
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	159,427	55,560	44,004
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	11	6,433,387	(2,998,548)	146,181
Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta		2,491	24	(150)
Ingresos financieros		718,513	342,189	177,996
Gastos financieros		646,776	537,593	259,180
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,258,378)	573,819	320,172
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$7,356,965	(905,356)	1,509,975
Impuestos a la utilidad	18	9,990	7,109	1,913
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$7,346,975	\$(912,465)	\$1,508,062
Otros componentes de la utilidad integral				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13	474,498	54,386	12,000
Total de otros componentes de la utilidad integral		474,498	54,386	12,000
Utilidad (pérdida) integral consolidada		\$7,821,473	\$(858,079)	\$1,520,062
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi**	16	\$3.17	\$(0.54)	\$1.41
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi**	16	\$3.16	\$(0.54)	\$1.41
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		2,315,823,805	1,699,223,586	1,067,788,123

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15il	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15im	3,367,110	-	-	3,367,110
Recompra de CBFIs	15im	76	-	-	76
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(76)	-	-	(76)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(1,036,095)	-	(1,036,095)
Costos de emisión de patrimonio		27,674	-	-	27,674
Utilidad integral consolidada:		(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad neta consolidada		-	1,508,062	-	1,508,062
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	12,000	12,000
Utilidad integral consolidada		-	1,508,062	12,000	1,520,062
Saldos al 31 de diciembre de 2022					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ig	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15ii	6,710,681	-	-	6,710,681
Recompra de CBFIs	15ii	5,697	-	-	5,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(64,833)	-	-	(64,833)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Costos de emisión de patrimonio		36,083	-	-	36,083
Pérdida integral consolidada:		(962)	-	-	(962)
Pérdida neta consolidada		-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada		-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ic	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Recompra de CBFIs	15id	7,123,681	-	-	7,123,681
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(392,147)	-	-	(392,147)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(2,056,305)	-	(2,056,305)
Utilidad integral consolidada:		103,983	-	-	103,983
Utilidad neta consolidada		-	7,346,975	-	7,346,975
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	474,498	474,498
Utilidad integral consolidada		-	7,346,975	474,498	7,821,473
Saldos al 31 de diciembre de 2024					
		\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$7,356,965	\$(905,356)	\$1,509,975
Partidas que no representan flujo de efectivo:				
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		(6,092)	(22,033)	(11,603)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(13,225)	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento		11,691	8,093	7,051
Depreciación y amortización		8,721	9,803	8,064
Gasto (reversión) por deterioro de activos financieros	7	5,372	1,698	(1,277)
Costo relacionado con beneficios a los empleados		37,234	29,660	20,655
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	159,427	55,560	44,004
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	11	(6,433,387)	2,998,548	(146,181)
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta		(2,491)	(24)	150
Ingresos financieros		(718,513)	(342,189)	(177,996)
Gastos financieros		646,776	537,593	259,180
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta		1,258,378	(586,657)	(316,064)
		\$2,310,856	\$1,771,471	\$1,182,733
Cuentas por cobrar		(35,053)	(18,972)	16,462
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		1,772	-	-
Impuestos por recuperar		(325,619)	(48,268)	113,554
Otros activos		(53,748)	(1,650)	(57,917)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		9,679	(2,892)	6,243
Cuentas por pagar		(145)	(4,503)	12,723
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(2,105)	-	-
Impuestos por pagar		(2,107)	(11,066)	(14,447)
Beneficios a los empleados		(31,737)	(25,044)	(18,427)
Depósitos de los arrendatarios		59,344	121,470	2,270
Efectivo generado en las actividades de operación		\$1,931,137	\$1,780,546	\$1,243,194
Impuestos a la utilidad pagados		(9,890)	(1,633)	(4,526)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$1,921,247	\$1,778,913	\$1,238,668
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Intereses cobrados		601,008	341,746	174,627
Adquisición de inversiones financieras	6	(1,800,000)	-	-
Cobro de inversiones financieras		1,056,311	-	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina		(3,157)	(2,373)	(4,022)
Adquisición de activo intangible		-	(1,384)	(1,642)
Adquisición de propiedades de inversión		(4,761,146)	(13,023,988)	(290,520)
Disposición de activos de larga duración		293,796	41,526	75,888
Construcción de activo por derecho de uso		(15,363)	(12,661)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(741)	(1,226)	(8,034)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(4,629,292)	\$(12,658,360)	\$(53,703)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	12	9,293,813	9,368,041	-
Pago de préstamos bancarios	12	(7,156,544)	(5,837,236)	-
Intereses pagados		(604,286)	(451,255)	(262,158)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		435,971	(365,581)	-
Costos pagados para obtención de deuda	12	(25,427)	(87,501)	(18,333)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,667)	(4,361)	(1,864)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	15ii	(2,056,305)	(1,498,925)	(1,036,095)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	15i	7,412,751	6,830,572	3,450,076
Recompra de CBFIs	15i	(392,147)	(64,833)	(76)
Costos de emisión de patrimonio	15ik	(289,070)	(115,156)	(85,895)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento		\$6,617,089	\$7,773,765	\$2,045,655
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,909,044	(3,105,682)	3,230,620
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		1,038,859	4,277,140	1,059,608
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		387,274	(132,599)	(13,088)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$5,335,177	\$1,038,859	\$4,277,140

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

1. Información general

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

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

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“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 2024, el portafolio de propiedades está compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.7 años y ocupación de 96.2% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$38,115,359 (ver Nota 11), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$360,683 y corresponde al inmueble Fortaleza (ver Nota 2d).

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.3% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,265,219 (ver Nota 11), mientras que el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$289,908 y corresponde al inmueble Axtel (ver Notas 2e y 2r).

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 (ver Nota 11). No hubo propiedades de inversión clasificadas como activos disponibles para la venta.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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
2024					
Portafolio Aerotech (6 inmuebles) ⁽¹⁾	Mayo 30 y junio 13, 2024	Querétaro	\$ 430,659	\$ 1,014,323	\$ 1,444,982
Terreno Providencia ⁽²⁾	Mayo 2, 2024	Coahuila	31,786	-	31,786
Portafolio Batach (6 inmuebles) ⁽³⁾	Diciembre 10 2024	Nuevo León	524,608	1,883,609	2,408,217
			\$ 987,053	\$ 2,897,932	\$ 3,884,985
2023					
Terreno Huasteco Fagor ⁽⁴⁾	Febrero 21, 2023	San Luis Potosí	\$8,993	\$-	\$8,993
Portafolio industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽⁵⁾	En 2 etapas Agosto 17, 2023	11 estados	2,841,940	9,270,302	12,112,242
Terreno inmueble Zeus ⁽⁶⁾	Diciembre 13 y 20, 2023	Aguascalientes	18,739	-	18,739
Expansión Filios ⁽⁷⁾		Nuevo León	-	20,564	20,564
			\$2,869,672	\$9,290,866	\$12,160,538
2022					
Expansión Filios ⁽⁷⁾	Diciembre 23, 2022	Nuevo León	\$ -	\$107,046	\$107,046

- (1) Cinco inmuebles fueron adquiridos el 30 de mayo, y uno el 13 de junio de 2024. Están ubicados en Querétaro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$112,963 (ver Notas 2a y 11).
- (2) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$1,210 (ver Nota 11).
- (3) Seis inmuebles adquiridos el 10 de diciembre de 2024. Están ubicados en Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$86,272 (ver Notas 2c y 11).
- (4) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$441 (ver Notas 2h) y 11).
- (5) 43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$419,243 (ver Notas 2k y 11).
- (6) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$829 (ver Notas 2p y 11).
- (7) Como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios, el 15 de octubre de 2021, Fibra MTY firmó un acuerdo de expansión con el inquilino de dicho portafolio. El acuerdo fue firmado por un monto máximo de US\$6.5 millones. 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). Ver Nota 11.

Desinversiones

2024

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en libros	Precio de Venta
Inmueble Axtel (Ver Notas 2e y 11)	Diciembre 17 2024	Nuevo León	\$100,410	\$199,396	\$299,806 ⁽¹⁾	\$302,130

(1) El valor en libros se integra por: i) valor razonable del inmueble Axtel, al 31 de diciembre de 2023, de \$289,908 (Ver Nota 11), ii) efecto por valuación de 2024 por \$1,092, y iii) costos atribuibles a la venta del inmueble por \$8,806.

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

2. Eventos relevantes

2024

- a. El 22 de febrero de 2024, Fibra MTY anunció una transacción industrial en Querétaro que le permitiría incrementar su Área Bruta Rentable (ABR) en 93,525 m². Durante el segundo trimestre de 2024, el Fideicomiso concluyó esta transacción, consistente en la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A, construidas sobre un terreno de alrededor de 253,611 m², que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El 100% de los contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio industrial se encuentra pactado en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha de adquisición, y son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El Ingreso Operativo Neto (ION) para los siguientes 12 meses a la adquisición, se estima que será de US\$9.7 millones.

La transacción fue efectuada en 2 momentos, de tal forma que, el 30 de mayo de 2024, el Fideicomiso adquirió 5 de las 6 naves industriales, valuadas en US\$54.2 millones, equivalentes a \$907,304, mientras que el 13 de junio de 2024, adquirió la nave restante, por un valor de US\$29.1 millones, equivalentes a \$537,678.

El precio de compra total fue de US\$83.3 millones, equivalentes a \$1,444,982 (considerando el tipo de cambio a la fecha de cada transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$112,963, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. Ver Notas 1 y 11.

La adquisición de las 6 naves fue liquidada utilizando recursos provenientes del Préstamo bancario Sindicado 2023, dispuesto el 29 de mayo de 2024 (ver nota 12).

- b. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital integrada por 590,579,711 CBFIs de oferta base y 88,586,956 CBFIs de sobreasignación. La emisión fue llevada a cabo al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado, el 12 de septiembre de 2022, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000.

El 12 de abril de 2024, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citibanamex") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo un total de 34,579,590 CBFIs.

En dicha emisión, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 54,007,366 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,412,751. Los recursos de la colocación de \$7,123,681 (neta de costos de emisión de \$289,070, ejercidos durante 2024) 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. Como resultado de lo anterior, el total de CBFIs de Fibra MTY en circulación, una vez concluido el proceso de liquidación, fue de 2,458,917,920.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- c. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 185,966 m² construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m². El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 7.8 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ION para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente \$286,873 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones, equivalentes a \$191,159 (considerando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2024).

El precio de compra de las 8 naves industriales está compuesto por \$1,342,662 y US\$126.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición.

El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió seis naves por un valor total de \$2,408,217 los cuales se integraron por US\$52.7 millones (equivalentes a \$1,065,555 a la fecha de la transacción) y \$1,342,662, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$86,272, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. La adquisición fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024, ver nota 2b.

Las dos naves restantes, en proceso de construcción a la fecha de los presentes estados financieros, se adquirirán una vez que se hayan terminado de construir e inicie el pago de renta. Lo anterior se estima que ocurra durante el segundo trimestre de 2025 por un monto de US\$73.4 millones (equivalente a \$1,505,281 al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2024).

- d. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en septiembre de 2024, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Fortaleza. Los recursos provenientes de la venta podrían ser destinados para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra y/o, para la inversión en inmuebles industriales y/o para otros usos corporativos permitidos por el contrato del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de esta propiedad es de \$360,683 y se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta dentro del estado consolidado de posición financiera.

- e. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble Axtel por un monto total de US\$15.0 millones, equivalentes a \$302,130 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado; como se describe en la nota 2r, al 31 de diciembre de 2023 esta propiedad había sido clasificada como disponible para la venta. La transacción generó una utilidad de \$2,324, la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro "Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta". Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Axtel fueron utilizados para la recompra de CBFIs.

2023

- f. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio "Zeus", Fibra MTY solicitó una dispensa temporal a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CEBURES (ver Nota 12), en relación con sus obligaciones reguladas en los incisos a) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble y d) Límites a los financiamientos de la Sección "OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del Título. La dispensa fue otorgada por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023 y consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY al cierre del último trimestre que haya reportado el Fideicomiso a la fecha de la disposición del financiamiento; adicionalmente, el 23 de enero de 2023 se obtuvo esta misma aprobación por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, en la que se resolvieron puntos adicionales que se detallan en el siguiente inciso de esta nota.

Posteriormente, el 29 de marzo de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del portafolio industrial Zeus en un 93% de las propiedades que lo conforman (ver nota 2k), utilizando como fuentes de pago una combinación de créditos bancarios y recursos provenientes de sus procesos de emisión de patrimonio 2022 y suscripción preferente 2023, ver nota 2 g. i. Debido a esta combinación de fuentes de pago, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado descrito en el párrafo anterior (ver nota 13).

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.

- g. 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 f. 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 2024, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

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

- ii. Que Fibra MTY participara en, y llevara a cabo la negociación y celebración de un contrato de crédito sindicado con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de US\$470 millones o su equivalente total o parcial en pesos mexicanos.

En este sentido, el 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de hasta US\$80 millones y una línea de crédito a plazo por un monto de hasta US\$220 millones. Ambas líneas de crédito fueron contratadas a tasa variable de Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") 1 mes más una sobretasa de entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos, sin garantía y con un solo pago de capital al vencimiento. El crédito a plazo por US\$220 millones tiene una vigencia original hasta el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), quien financió la totalidad de la primera disposición por US\$150 millones realizada el 27 de marzo de 2023 (correspondientes a US\$80 millones de la línea revolvente y US\$70 millones de la línea de crédito a plazo, equivalentes a \$1,479,216 y \$1,294,314 a esa fecha) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver notas 2j y 2k.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito, por lo cual, a partir de esa fecha, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos, sin que esto represente obligaciones adicionales para Fibra MTY.

En adición, el 28 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó el pago de la porción revolvente del crédito Sindicado 2023 por US\$80 millones (\$1,371,560 a la fecha de la liquidación). Este crédito fue utilizado inicialmente para financiar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la adquisición del portafolio industrial Zeus, el cual fue obtenido en devolución el 23 de junio de 2023, ver nota 2o. Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolvente del crédito Sindicado 2023, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles; además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.

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

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY tenía 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. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2a, lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. El 15 de julio de 2024, con la intención de reducir su costo de deuda, Fibra MTY pagó anticipadamente este crédito (ver notas 2j y 12).

- h. 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 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 tenía un valor de \$41,775. Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto de construcción fue terminado alcanzando un valor total de \$49,491. Ver nota 11, tabla de compromisos de construcciones.

- i. 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 era equivalente a \$506,805 y no había sido dispuesta. Al 31 de diciembre de 2024, la línea de crédito era equivalente a \$615,309 y continua sin ser dispuesta.
- j. El 27 de marzo de 2023, con la intención de pagar la adquisición del portafolio industrial Zeus en la fecha pactada contractualmente (ver nota 2k), Fibra MTY dispuso temporalmente de ciertas líneas de crédito adicionales, las cuales, en conjunto con las indicadas en la nota 2g ii ascienden a un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición). El saldo insoluto de los créditos dispuestos para adquirir Zeus es de US\$170 millones y se integra a continuación:

Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus	Millones de dólares	Miles de pesos ⁽¹⁾	Fecha de pago
Línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA").	US\$60.0	\$1,109,412	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").	US\$20.0	\$369,804	14 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").	US\$23.0	\$425,275	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021").	US\$100.0	\$1,849,020	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾
Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2g ii).	US\$70.0	\$1,294,314	Pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023 ⁽⁶⁾
Componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2g ii).	US\$80.0	\$1,479,216	28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾
Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus	US\$353.0	\$6,527,041	
Total pagado	(US\$283.0)	(\$4,976,311)	
Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023") (ver nota 2n).	US\$150.0	\$2,582,775	Crédito dispuesto para prepagar la totalidad del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽³⁾
Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021.	(US\$50.0)	(\$860,925)	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾⁽⁵⁾
Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago	US\$170.0	\$3,272,580	

(1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.

(2) Los pagos fueron realizados con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023, que se describe en la nota 2g i.

(3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2n. Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimiento, el 17 de septiembre de 2024, el Fideicomiso prepagó la totalidad de este préstamo, con recursos del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, ver nota 12.

(4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023 (ver nota 2o).

(5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.

(6) Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito con los recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024.

- k. Durante el año 2023, con la previa aprobación de la transacción en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs del 10 de febrero de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 m², así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 m². 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 en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, equivalentes a \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 al 29 de marzo de 2023, fecha de la adquisición del 93% del portafolio industrial Zeus) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas que se describen en la nota 2j anterior; y
- US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) con recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs (ver nota 2g i.) y del monto remanente de la emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022 (ver nota 2v), para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

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

La compra del portafolio Zeus, generó impuestos y gastos de adquisición por \$419,243, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera (ver nota 11).

- I. 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 (integrado por tres proyectos: 1) Expansión de nave industrial por US\$18.3, 2) construcción de comedor por US\$1.5, y 3) construcción de estacionamiento por \$1.6 millones). 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 de la nave industrial y del comedor tienen un valor total de \$100,824.

Durante 2024 se concluyeron dos de los tres proyectos que forman parte de los US\$21.4 millones mencionados al inicio de este inciso. Dichos proyectos corresponden al estacionamiento (descrito en siguientes párrafos) y comedor los cuales tienen un valor de US\$1.6 millones (equivalentes a \$28,024 al 31 de diciembre de 2024) y US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,372 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente. El proyecto que continúa en proceso corresponde a la expansión de la nave industrial con un valor remanente por ejecutar al 31 de diciembre de 2024 de US\$3.4 millones (equivalentes a \$69,735 al 31 de diciembre de 2024) y un valor en libras de \$274,440. Se estima que el proceso de construcción de la nave industrial concluya durante el primer trimestre 2025.

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 marzo de 2024, con la opción de extenderse 5 años más.

Derivado del contrato de arrendamiento del terreno, Fibra MTY en su calidad de arrendatario reconoció inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento de \$72,830. De manera inicial, el activo por derecho de uso se depreciará en 15 años, período al que se estima que serán extendidos los contratos, en función a la obligación contractual del inquilino de pagar un residual al final del año 10 en caso de no ejercer la prórroga.

Por su parte, el pasivo por arrendamiento se amortizará en la vigencia de 15 años, devengando una tasa de interés de 11.5%, la cual fue calculada como la tasa incremental de préstamos del Fideicomiso de acuerdo con la política contable bajo la IFRS 16 *Arrendamientos*. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$69,306 y reconoció un gasto por depreciación de \$3,524. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,104 y \$74,533, respectivamente, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$6,512.

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.

Por otra parte, con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, el contrato de subarrendamiento con el inquilino Danfoss califica como un arrendamiento financiero, de modo que, a partir del 7 de marzo de 2024, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar por arrendamiento financiero equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente. (ver nota 8).

- m. 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. Al 31 de diciembre de 2023, el valor total del compromiso de inversión fue por un monto de hasta US\$10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Dicha expansión incrementaría el ABR en un estimado de 10,700 m², y generaría un ION adicional estimado 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 terminadas tenían un valor de \$63,052 y \$3,594, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, la construcción fue terminada con una inversión adicional de \$98,355 (ver nota 11) para llegar a un saldo final de \$161,407.
- n. 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. Por otra parte, con la intención de continuar reduciendo su costo de deuda y extendiendo su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad de este préstamo con recursos de un nuevo préstamo bilateral BBVA 2024 (Ver notas 12 y 13).
- o. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la primera fase de la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363, ver notas 2g ii, 2j y 2k.
- p. 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 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, el arrendatario comenzó 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 2024 y 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$135,371 y \$50,994. Ver nota 11.

Durante 2024 se firmaron dos compromisos de expansión a las propiedades "Aguascalientes- FINSA 01" y "Aguascalientes-FINSA 02", con valores de US\$6.6 millones y US\$3.7 millones. Al 31 de diciembre de 2024, las construcciones en proceso de estos compromisos tienen un valor de \$71,991 y \$29,880, respectivamente. Ver nota 11.

- q. 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. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso realizó disposiciones adicionales y pagos de esta línea de crédito, ver nota 12.

- r. 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 podrían ser destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso completó la venta de este inmueble, como se describe en la Nota 2e.

2022

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

Esta transición eliminó el riesgo relacionado al cese de publicación de la tasa LIBOR sin generar un efecto material en el costo financiero, el cual se presenta en el rubro de gastos financieros del estado consolidado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Al utilizar el expediente práctico de las enmiendas a la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$968,075), ver Nota 12.

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

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

Con esta operación, Fibra MTY mantuvo el total de su deuda en tasa de interés fija a un promedio ponderado de 4.23% anual, misma que asciende a US\$265 millones (equivalentes a \$5,130,797) al 31 de diciembre de 2022, ver Nota 12.

- u. El 27 de abril de 2022, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobaron, entre otros asuntos:
- i. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, ver Nota 13; 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.
- v. 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.

- w. 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.

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

- z. El 23 de diciembre de 2022, Fibra MTY celebró un contrato privado de compraventa para la adquisición de un portafolio industrial denominado “Zeus” compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Al 31 de diciembre de 2022, esta transacción se encontraba sujeta, entre otros requerimientos y condiciones, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, la adquisición del portafolio industrial Zeus fue concluida en su totalidad, ver Nota 2k.
- aa. 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 2024 se concretó este proceso, ver Nota 11.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

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

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados.

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

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

Las modificaciones se aplican para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados.

- 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, el 18 de febrero de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.
- e. Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY (Ver nota 4i).
- f. Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.
- h. Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en la Nota 13 de los estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2024 se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 13, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024 y 2022, con el objetivo de cubrir sus riesgos de variabilidad en las tasas de interés o tipo de cambio. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato y se vuelven a medir posteriormente a valor razonable a cada fecha de reporte. Los instrumentos financieros derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Esta medición se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

El Fideicomiso contabiliza sus instrumentos financieros derivados dependiendo de la designación realizada desde la contratación del instrumento, ya sea como de negociación, o como coberturas de flujo de efectivo o coberturas de valor razonable, para aplicar contabilidad de coberturas.

En todos los casos, los instrumentos financieros derivados se contratan por el Fideicomiso para cubrir un riesgo financiero; sin embargo, cuando no se cumplen todos los requisitos que exige la normatividad contable para la aplicación de contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación. Por lo tanto, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se reconocen directamente en los resultados consolidados del Fideicomiso.

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un

compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo

o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de ineffectividad y cómo se determina la razón 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.

Una relación de cobertura califica para la aplicación de contabilidad de coberturas si cumple con todos los siguientes requisitos de efectividad: a) existe "una relación económica" entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura; b) el efecto del riesgo de crédito no domina los cambios de valor que resultan de esa relación económica; c) la proporción de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la que resulta de la cantidad del elemento cubierto que el Fideicomiso realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

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 recicla a resultados cuando la partida cubierta impacta los resultados del periodo los afecta; por otra parte, cualquier porción ineffectiva en la cobertura se reconoce de inmediato en el estado consolidado de 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 que mantiene Fibra MTY, 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 la partida cubierta impacte resultados.

- 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 "Utilidad (pérdida) 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.

Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

Cuando la propiedad aún no ha sido dispuesta y su valor razonable se modifica, el efecto por valor razonable se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral, incrementando o disminuyendo, según corresponda, el valor del activo que se presenta como activo circulante en el estado consolidado de posición financiera.

Finalmente, cuando la propiedad es vendida, Fibra MTY reconoce la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros en el estado consolidado de utilidad integral del periodo como una utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración, según corresponda.

- 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. Cuando el Fideicomiso actúa como subarrendador, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero u operativo dependiendo de lo siguiente:

- Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;
- De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero. Ver nota 8.

Arrendamientos 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.

Arrendamientos financieros

Por otra parte, en un arrendamiento financiero, incluyendo subarrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendador, Fibra MTY reconoce como cuenta por cobrar un monto equivalente al valor de la inversión neta en el arrendamiento, el cual se mide descontando las rentas futuras por cobrar utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Los flujos que se consideran en el descuento a valor presente corresponden a los pagos fijos de renta, menos cualquier incentivo pagadero por el Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero, Fibra MTY aplica su política de deterioro de activos financieros y además reconoce ingresos por intereses, los cuales se calculan con referencia al saldo insoluto de las cuentas por cobrar por arrendamiento netas de cualquier estimación por deterioro, aplicando la tasa de rendimiento del arrendamiento, conforme se devengan. La presentación de los ingresos relacionados con el arrendamiento financiero en el estado consolidado de resultados integrales se realiza dependiendo de la naturaleza del acuerdo.

Finalmente, cuando el Fideicomiso recibe el cobro de las rentas, reconoce la entrada de efectivo y da de baja el saldo por cobrar correspondiente a dicho flujo, en línea con su política de bajas de activos financieros.

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

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 que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando los siguientes rangos, en millones de pesos:

Límite inferior	Límite superior	Porcentaje del plan de incentivos
-	20,000	0.75%
20,000	40,000	0.65%
40,000	60,000	0.60%
60,000	80,000	0.55%
80,000	100,000	0.50%
100,000	120,000	0.45%
120,000	140,000	0.40%
140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

Las condiciones de rendimiento que se evalúan para el pago del plan de incentivos, con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI anual (corto plazo) con un peso de 47% del plan; e
- Incremento relativo de los Fondos de Operación Ajustados ("AFFO", por sus siglas en inglés) utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años (largo plazo), con un peso de 53% del plan.

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, siendo esta la fecha en la que el Comité Técnico aprueba el plan.

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.

- 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.
- 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.

- k. **Recompra y recolocación de CBFIs** - La recompra de instrumentos propios de patrimonio del Fideicomiso (CBFIs) se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio contribuido de Fibra MTY, por el monto total pagado en la transacción. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra MTY emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, el Fideicomiso registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Fibra MTY no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

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

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

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

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

Determinación de la moneda funcional

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

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

Adicionalmente, la estructura de financiamiento está determinada principalmente por emisiones de patrimonio en pesos mexicanos, enfocada en mantener un nivel de endeudamiento óptimo no mayor al 35%. Sin embargo, la deuda del Fideicomiso está denominada en dólares, considerando dos premisas: 1) la evaluación del costo de financiamiento para favorecer el otorgamiento de mayores rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs; y 2) que, al generar ingresos por arrendamiento en dólares, se establece una cobertura económica natural para el pago de intereses en dicha moneda, lo cual limita el riesgo cambiario y favorece la entrega de rendimientos en pesos mexicanos. En este sentido, los saldos de principal de la deuda mantenida por el Fideicomiso (ver notas 12 y 13) 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 consolidados, Fibra MTY solamente ha concretado adquisiciones de propiedades de inversión.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valuación de instrumentos financieros derivados

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 3,359,692	\$ 393,487	\$ 254,004
Equivalentes de efectivo	1,975,485	645,372	4,023,136
Total	\$ 5,335,177	\$ 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 2024, 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.

Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY mantiene inversiones financieras en Bonos de Protección al Ahorro Gubernamental ("BPAG") y en Bonos de Protección al Ahorro ("BPA") por \$863,033 a un plazo de 359 días que vencerá el 14 de marzo de 2025; estas inversiones incluyen intereses devengados por \$63,033 y se reconocen en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado de utilidad integral. Adicionalmente, el día 17 de septiembre de 2024 se venció el plazo de 181 días de una inversión de \$1,000,000, la cual generó intereses por \$56,311 que se reconocieron como ingresos financieros en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha reconocido una estimación de deterioro sobre sus inversiones financieras, dado su análisis sobre la probabilidad de incumplimiento asociada a la contraparte, que se considera libre de riesgo por tratarse de bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no mantenía inversiones financieras.

7. Cuentas por cobrar, neto

	31 de diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Cientes	\$ 80,535	\$ 32,814	\$ 14,658
Cientes parte relacionada (Nota 14)	258	-	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,506	4,345	3,645
Otras cuentas por cobrar	722	1,075	395
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 14))	395	132	1,266
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(6,550)	(1,341)	(34)
Total	\$ 77,866	\$ 37,025	\$ 19,930

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 13). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$28,645, \$7,875 y \$192 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$6,550, \$1,341 y \$34, respectivamente. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente, el Fideicomiso reconoció un gasto o (reversión) de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral por \$5,209, \$1,307 y (\$4,761), incrementando o disminuyendo la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, según corresponda.

Adicionalmente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$163, \$391 y \$3,484 por considerarse legalmente incobrables, impactando los estados consolidados de utilidad integral de los periodos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 52,148	\$ 24,939	\$ 14,466
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	22,095	6,534	158
Total	\$74,243	\$ 31,473	\$ 14,624

8. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento

A partir del 7 de marzo de 2024, entró en vigor un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, celebrado entre las partes el 1 de abril de 2023. Con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, este contrato califica como un arrendamiento financiero, de modo que, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, por el terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso reconoció y presentó en el rubro de gastos financieros en el estado consolidado de utilidad integral una pérdida de \$8 por la baja del derecho de uso del terreno en su calidad de arrendatario.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$9,876 y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$8,717, los cuales se presentan en los rubros de ingresos totales y mantenimiento y operación de inmuebles, respectivamente, en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, los vencimientos por año de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento son como se muestra a continuación:

	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	Pasivo por arrendamiento
Año:		
2025	\$ 15,613	\$ 12,633
2026	15,613	11,730
2027	15,613	10,822
2028	15,613	10,822
2029	15,613	10,822
Más de 5 años	143,125	94,691
Total de cobros/pagos nominales	\$ 221,190	\$ 151,520 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados	(108,337)	(74,382) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 112,853	\$ 77,138
Estimación de deterioro	-	N/A
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, netas y pasivo por arrendamiento	\$ 112,853	\$ 77,138

(1) Al 31 de diciembre de 2024, los valores de pagos futuros nominales, intereses futuros no devengados y pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$148,801, (\$74,268) y \$74,533, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$2,719, (\$114) y \$2,605, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fideicomiso no mantenía cuentas por cobrar por arrendamiento financiero.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los vencimientos por año del pasivo por arrendamiento son como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	31 de diciembre de 2023
Año:	
2024	\$ 12,638
2025	12,638
2026	11,730
2027	10,822
2028	10,822
Más de 5 años	105,512
Total de pagos nominales	\$ 164,162
Menos: intereses no devengados	(83,276)
Pasivo por arrendamiento	\$ 80,886

Pasivo por arrendamiento	31 de diciembre de 2022
Año:	
2023	\$ 1,816
2024	1,816
2025	1,816
2026	909
Total de pagos nominales	\$ 6,357
Menos: intereses no devengados	(557)
Pasivo por arrendamiento	\$ 5,800

9. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (ver nota 4b)	\$ 371,430	\$ 48,663	\$ 23,626
Otros	101	101	1,425
Total	\$ 371,531	\$ 48,764	\$ 25,051

10. Otros activos

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 17,301	\$ 13,645	\$ 7,388
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	11,114	8,672	5,542
Depósitos en garantía ⁽³⁾	13,267	-	48,404
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	14,708	7,981	7,862
Total	\$ 56,390	\$ 30,298	\$ 69,196
No circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 38,761	\$ 36,325	\$ 20,549
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	34,932	18,154	13,196
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	60,693	55,199	19,071
Depósitos en garantía	4,023	1,703	1,715
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	-	-	1,951
Otros	913	349	333
Total	\$ 139,322	\$ 111,730	\$ 56,815

- (1) 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.
- (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 16 de abril de 2024, el Fideicomiso otorgó US\$1.5 millones para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales del portafolio Batach, posteriormente el 10 de diciembre de 2024 habiéndose concretado la adquisición de 6 naves, recibimos US\$0.9 millones, quedando pendiente US\$0.6 millones (equivalentes a \$13,267), los cuales serán recuperables al concretarse la adquisición de las 2 naves faltantes (ver Nota 2c).
Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio, ver notas 2k y 2z.
- (4) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, honorarios a los fiduciarios y gastos de mantenimiento, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.
- (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.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable ⁽⁹⁾	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 1,338	\$ 198,988	\$ 71,845	\$ -	\$ 821,553
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	62,090	-	365,674
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(12,607)	-	63,108
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	1,997	98,355	117,298	-	517,734
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	184,423	-	815,542
Providencia ⁽¹⁾⁽²⁾	25-may-16	1,066,067	32,996	24,029	71,584	288,374	-	1,483,050
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	32,034	-	395,000
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	556	-	(8,601)	-	100,077
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	216	1,623	7,716	331,497	-	1,406,822
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	53,739	-	302,012
Filios ⁽³⁾	18-dic-18	2,153,503	(3,240)	-	-	676,106	-	2,826,369
Garibaldi ⁽³⁾	27-nov-19	-	-	-	-	-	-	-
	29-ene-20	658,657	(845)	-	-	183,005	-	840,817
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	128,092	-	545,294
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	99,267	-	517,240
Zeus ⁽¹⁾⁽⁴⁾	29-mar	-	-	-	-	-	-	-
	20-sep-23	11,482,096	(5,888)	41,177	186,248	3,511,316	-	15,214,949
Aerotech ⁽⁶⁾	30-may-24	-	1,557,945	10,114	-	215,086	-	1,783,145
	13-jun-24	-	-	-	-	-	-	-
Batach ⁽⁶⁾	10-dic-24	-	2,494,489	-	-	(48,765)	-	2,445,724
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ 4,075,673	\$ 83,862	\$ 562,891	\$ 5,884,199	\$ -	\$ 30,444,110
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,372,884	-	6,932	-	(39,453)	-	1,340,363
Neoris	11-dic-14	729,230	-	4,586	-	(71,486)	-	662,330
Atento	11-dic-14	68,956	-	8,228	-	4,700	-	81,884
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	4,019	-	90,920
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	10,226	-	(31,248)	-	419,217
Fortaleza ⁽⁷⁾	31-ago-16	412,050	-	1,237	-	(29,698)	(383,589)	-
Redwood	06-dic-16	570,011	-	7,657	-	76,543	-	654,211
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(4,467)	-	53,658
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	369	-	(13,121)	-	207,242
Patria	03-oct-18	332,532	-	1,133	-	20,580	-	354,245
Filios	18-dic-18	943,579	(1,475)	-	-	296,160	-	1,238,264
La Perla ⁽⁸⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	5,791	-	341,220	-	2,196,187
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 9,946	\$ 46,159	\$ -	\$ 553,749	\$ (383,589)	\$ 7,298,521
Monza	27-ago-15	234,107	-	-	-	14,542	-	248,649
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	4,370	-	105,633
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(1,662)	-	18,446
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,250	\$ -	\$ 372,728
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 4,085,619	\$ 130,021	\$ 562,891	\$ 6,455,198	\$ (383,589)	\$ 38,115,359

- (1) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) El 2 de mayo de 2024, Fibra MTY concretó la adquisición de un terreno en uno de los inmuebles del portafolio Providencia por \$31,786 más costos de cierre por \$1,210, para realizar una expansión de una de las naves industriales (ver Nota 1).
- (3) Durante el año 2024, Fibra MTY concluyó las reparaciones inmediatas y medidas correctivas establecidas en el acuerdo de compra del portafolio Filios, las cuales estaban valuadas y provisionadas hasta por un monto de US\$2.4 millones de dólares. Dado lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, la Administración de Fibra MTY dio de baja el remanente de la provisión no ejercida por US\$0.3 millones de dólares, equivalentes a \$4,715.
Por otra parte, debido a las condiciones actuales del portafolio Garibaldi, la Administración consideró como remota la probabilidad de que se ejerza una provisión para inversiones de capital establecida en el acuerdo de compra hasta por un monto de US\$0.05 millones de dólares, equivalentes a \$845. Por lo anterior, la provisión fue cancelada al 31 de diciembre de 2024.
Ambas provisiones por un monto total de \$5,560 estaban presentadas en el estado consolidado de posición financiera como un pasivo circulante al 31 de diciembre de 2023.
- (4) La disminución de \$5,888 se generó porque ciertos pagos de ISAI y derechos de registro, en algunos de los inmuebles del portafolio Zeus, fueron menores a los provisionados.
- (5) Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del portafolio Aerotech, consistente en 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total de 93,525 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m2, que incluye dos reservas territoriales para expansiones (ver Nota 2a).
- (6) El 10 de diciembre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de 6 de las 8 naves industriales localizadas en Nuevo León del portafolio denominado Batach. (ver Nota 2c).

- (7) Durante el tercer trimestre de 2024, el Fideicomiso aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble fortaleza con valor de \$383,589 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta (ver Notas 1 y 2d).
- (8) El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m2 del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.
- (9) Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$6,433,387 e incluye \$6,455,198 generada por los inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión; (\$22,903) del inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera; y \$1,092 del inmueble Axtel, dicho inmueble fue vendido el 17 de diciembre de 2024 (ver Nota 2e). Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Danfoss ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	21-sep-15	231,370	-	3,594	63,052	2,068	-	300,084
Nico 1	19-may-16	720,248	-	2,408	-	(94,565)	-	628,091
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	5,829	-	(119,844)	-	1,066,067
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(24,634)	-	362,966
Catacha 2	08-dic-16	82,100	-	-	-	26,022	-	108,122
Huasteco ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	18-dic-18	2,319,281	-	-	20,564	(186,342)	-	2,153,503
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(123)	-	-	(125,361)	-	658,657
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,882	-	(56,133)	-	417,202
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(56,384)	-	417,973
Zeus ⁽¹⁾⁽²⁾		-	12,551,053	10,865	50,994	(1,130,816)	-	11,482,096
Segmento Industrial		\$ 8,996,489	\$ 12,560,364	\$ 27,330	\$ 276,802	\$ (2,023,500)	\$ -	\$ 19,837,485
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 8,285	\$ -	\$ (262,701)	\$ -	\$ 1,372,884
Neoris	11-dic-14	747,000	-	4,276	-	(22,046)	-	729,230
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	(111,742)	(289,908)	-
Atento	11-dic-14	69,000	-	1,083	-	(1,127)	-	68,956
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	2,143	-	(20,762)	-	86,901
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	3,996	-	(12,557)	-	440,239
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	3,440	-	(78,990)	-	412,050
Redwood	06-dic-16	667,972	-	316	-	(98,277)	-	570,011
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	(7,717)	-	58,125
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(83,982)	-	219,994
Patria	03-oct-18	337,800	-	22	-	(5,290)	-	332,532
Filios	18-dic-18	1,015,737	-	-	-	(72,158)	-	943,579
La Perla	08-jun-21	2,029,085	19,674	5,450	-	(216,454)	-	1,837,755
Segmento Oficinas		\$ 8,307,190	\$ 19,674	\$ 29,103	\$ -	\$ (993,803)	\$ (289,908)	\$ 7,072,256
Monza	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ 1,021	\$ -	\$ 14,686	\$ -	\$ 234,107
Monza 2	13-nov-15	95,300	-	-	-	5,963	-	101,263
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	(1,894)	-	20,108
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ 1,123	\$ -	\$ 18,755	\$ -	\$ 355,478
Total propiedades de inversión		\$ 17,639,279	\$ 12,580,037	\$ 57,556	\$ 276,802	\$ (2,998,548)	\$ (289,908)	\$ 27,265,219

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

(2) 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. (ver Nota 2f y 2k).

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones netas	Efecto de valor razonable	Saldo 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 ⁽³⁾	29-jul-15	72,500	-	-	-	(2,700)	69,800
Santiago ⁽³⁾	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 ⁽³⁾	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	\$ 267	\$ 14,729	\$ 107,453	\$ 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 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	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 ⁽³⁾	27-ago-15	\$ 212,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,600	\$ 218,400
Monza 2 ⁽³⁾	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	\$ 18,727	\$ 41,993	\$ 79,387	\$ 146,181	\$ 17,639,279

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

Inversiones de capital en proceso

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227	\$ 37,552
Adiciones por inversiones de capital	130,021	57,556	41,993
Inversiones terminadas	(79,376)	(48,772)	(50,318)
Saldo final	\$ 88,656	\$ 38,011	\$ 29,227

Compromisos de construcciones 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 construcciones 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:

Construcciones

2024

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Construcciones en 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Construcciones										
Segmento Industrial										
Huasteco Fagor	San Luis Potosí	21-feb-23	09-feb-24	6,732	US\$ 3.3	US\$ 3.3	US\$ -	\$ 41,775	\$ 7,716	\$ 49,491
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3	14.9	3.4	90,267	184,173	274,440
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	550	1.5	1.5	-	10,557	14,815	25,372
Subtotal					19.8	16.4	3.4	100,824	198,988	299,812
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	NA	1.6 ⁽¹⁾	1.6	-	12,661	15,363	28,024
Total Danfoss					21.4	18.0	3.4	113,485	214,351	327,836
Santiago	Querétaro	31-may-23	31-jul-24	10,712	9.9	9.2	0.7	63,052	98,104	161,156
Santiago	Querétaro	31-jul-24	en proceso		0.5 ⁽²⁾	0.0	0.5	-	251	251
Total Santiago					10.4	9.2	1.2	63,052	98,355	161,407
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	01-ago-24	11,719	10.1	8.9	1.2	50,994	84,377	135,371
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	en proceso	6,444	6.6	3.9	2.7	-	71,991	71,991
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	1.5	2.2	-	29,880	29,880
Total Zeus					20.4	14.3	6.1	50,994	186,248	237,242
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	5.8	6.2	-	71,584	71,584
Total construcciones					US\$ 67.5	US\$50.6	US\$ 16.9	\$ 269,306	\$ 578,254	\$ 847,560

(1) El estacionamiento fue construido sobre un terreno arrendado a un tercero y posteriormente fue subarrendado, ver Notas 21 y 8.

(2) El 31 de julio de 2024, Fibra MTY firmó un cuarto convenio con el arrendatario del inmueble Santiago en el que se agregó a la inversión base de la expansión de US\$9.9 millones, un monto de US\$ 0.5 millones para la construcción de una palapa, una planta de tratamiento de agua y un cuarto de herramientas; y US\$ 0.1 millones para inversiones de capital.

2023

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Construcciones en 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Construcciones										
Segmento Industrial										
Filios 1 Supsa M	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	US\$ 0.5	US\$ 0.5	US\$ -	\$ -	8,062	\$ 8,062
Filios 4 CIAW FDC	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	0.7	0.7	-	-	12,502	12,502
Total Filios					1.2	1.2	-	-	20,564	20,564
Huasteco Fagor	San Luis Potosí	21-feb-23	en proceso	6,732	3.3 ⁽¹⁾	2.3	1.0	-	41,775	41,775
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3 ⁽²⁾	5.0	13.3	407	89,860	90,267
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	550	1.5	0.6	0.9	-	10,557	10,557
Subtotal					19.8	5.6	14.2	407	100,417	100,824
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	NA	1.6 ⁽³⁾	0.7	0.9	-	12,661	12,661
Total Danfoss					21.4	6.3	15.1	407	113,078	113,485
Santiago	Querétaro	31-may-23	en proceso	10,712	9.9 ⁽⁴⁾	3.7	6.2	-	63,052	63,052
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	en proceso	11,719	10.1 ⁽⁵⁾	3.8	6.3	-	50,994	50,994
Total construcciones					US\$ 45.9	US\$ 17.3	US\$ 28.6	\$ 407	\$ 289,463	\$ 289,870

- (1) El valor total de la inversión es de US\$3.3 millones, e incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$441.
- (2) 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; posteriormente 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.
- (3) Ver Notas 2l y 8.
- (4) El 31 de mayo de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de expansión del inmueble industrial Santiago por un valor de hasta US\$14.3 millones a llevarse a cabo en dos fases; posteriormente con fecha 15 de septiembre de 2023 se firma un convenio para extender el plazo de realización para la fase 2. El 18 de diciembre de 2023 se firma un tercer convenio para cancelar la inversión en la fase por así convenir a los intereses del arrendatario quedando la inversión de la fase 1 en US\$9.9 millones y compromisos para efectuar inversiones de capital por US\$0.2 millones.
- (5) El valor total de la inversión incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$1.1 millones equivalentes a \$18,739 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$829.

2022

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Construcciones en 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Construcciones										
Segmento Industrial										
Filios 2 Supsa O	Nuevo León	15-oct-21	21-jun-22	2,764	US\$ 5.3	US\$ 5.3	US\$ -	\$ 28,066	\$ 78,979	\$ 107,046
Filios 1 Supsa M	Nuevo León	15-oct-21	en proceso	NA	0.5	-	0.5	-	-	-
Filios 4 CIAW FDC	Nuevo León	15-oct-21	en proceso	NA	0.7	-	0.7	-	-	-
Total Filios					6.5	-	1.2	28,066	78,979	107,046
Danfoss ⁽¹⁾	Nuevo León	-	-	-	-	-	-	-	407	407
Total construcciones					US\$ 6.5	US\$ 5.3	US\$ 1.2	\$ 28,066	\$ 79,386	\$ 107,453

- (1) Costos de un potencial proyecto de expansión en la propiedad Danfoss, firmado el 1 de abril de 2023.

Inversiones de capital

2024

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante 2024 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$2.4 millones. Al 31 de diciembre de 2024 el monto ejercido es de US\$1.6 millones, equivalentes a \$30,149.

2023

En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 se firmaron compromisos 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 2024 se ejercieron US\$0.4 equivalentes a \$10,283 a la fecha de cada transacción.

2022

En los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 se firmaron compromisos 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 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 estaban pendientes de pago y se presentaron dentro del rubro de cuentas por pagar. Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 se ejercieron US\$0.5 y US\$0.1, equivalente a \$7,901 y \$1,608 (a las fechas de las transacciones).

Al 31 de diciembre de 2024, 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.

Contingencias

El 21 de noviembre de 2024, la Comisión Federal de Competencia Económica (la "COFECE") emitió una resolución mediante la cual impuso una multa al Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, por un monto de \$40,838 debido a la supuesta omisión de notificar una concentración al momento de adquirir el Portafolio Garibaldi el 29 de enero de 2020, que requería autorización de COFECE según la Ley Federal de Competencia Económica (la "LFCE").

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, los efectos en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY se integraron como sigue:

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$6,433,387, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$5,308,753 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024.
2. Una disminución de (\$91,869), por la operación estándar de propiedades debido a: i) cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos en el primer trimestre por (\$236,201), ii) lo anterior se compensa con \$144,332 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y por el reflejo del superávit entre el valor de las naves terminadas contra el costo de desarrollo.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,425,581 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$209,078), principalmente de las naves adquiridas de los portafolios Aerotech y Batach.

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:

5. 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).
6. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), ver notas 1 y 2k, los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283).
7. 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.

8. 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, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

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

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

Las tasas de descuento al 31 de diciembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo derivada de las condiciones de mercado que se observaron en el mercado industrial de Tijuana, en el que se continua con una baja vacancia y un incremento en las rentas de mercado en los últimos 24 meses ; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector. El mercado de oficinas no se ha recuperado del todo, las tasas de vacancia siguen siendo altas y aunque existen buenas perspectivas para 2025 esto aún no se ha manifestado en el mercado y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

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

PEI valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 es sensible a los cambios en la tasa de descuento.

Al 31 de diciembre de 2024, 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	\$(625,995)	\$640,194

- c. Tipo de cambio – El 84% 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 2024 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	\$1,565,967	\$(1,565,967)

12. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2024	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	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$25 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 11 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 15 de febrero del 2026. ⁽¹⁾	512,758	-	-
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 512,758	\$ 253,403	\$ -

Largo plazo:

Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 4,463,924	\$ 3,704,122	\$ 4,251,902
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$175 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029. ⁽³⁾	3,589,303	-	-
Préstamo bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.15% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁴⁾	-	2,534,025	-
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de julio de 2029. ⁽⁵⁾	3,281,648	-	-
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$160 millones al 30junio24 y US\$70 millones al 31dic23, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.25% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁶⁾	-	1,182,545	-
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de julio de 2027. ⁽⁷⁾	-	-	968,075
Costos de obtención de deuda	(60,027)	(76,756)	(61,000)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$11,274,848	\$ 7,343,936	\$ 5,158,977

- ⁽¹⁾ Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$15 millones (\$252,362 a la fecha de la disposición) adicionales para llegar a un saldo insoluto del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones de US\$30 millones, de los cuales fueron pagados (US\$10) millones el 17 de junio de 2024 (\$185,385 a la fecha de pago) y (US\$20) millones el 5 de agosto de 2024 (\$374,120 a la fecha de pago). El Fideicomiso firmó un convenio de extinción de esta línea de crédito y contrató una nueva línea con las mismas características excepto que los vencimientos de pago de interés y principal pasaron de 9 a 11 meses y la vigencia de la línea se extendió del 11 de marzo al 15 de febrero de 2026. De esta nueva línea, Fibra MTY realizó la disposición del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones por US\$50 millones, (\$961,161 a la fecha de la disposición) y de los cuales fueron pagados (US\$25) millones el 16 de diciembre de 2024 (\$504,118 a la fecha de pago); los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- ⁽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 2024 asciende a US\$2.7 millones y es equivalente a \$54,209, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- ⁽³⁾ El 5 de septiembre de 2024, el Fideicomiso contrató el préstamo bilateral BBVA 2024 el cual tiene un monto máximo de US\$250 millones más US\$30 millones opcionales (sujetos a aprobación), tasa variable es SOFR 1M más una sobretasa de entre 175 y 195 puntos base dependiendo de la relación de pasivos contra activos. El 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY dispuso US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha de la disposición) y prepagó en su totalidad el préstamo bilateral 2023. Posteriormente el 16 de diciembre dispuso US\$25 millones (\$504,118 a la fecha de la disposición), los cuales fueron utilizados para pagar parcialmente el préstamo bancario bilateral 2024 expansiones, ver inciso (1) anterior.
- ⁽⁴⁾ Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad del préstamo bilateral 2023 por un monto de US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha del pago). Lo anterior agregó 1.3 años al vencimiento de la deuda sustituida y un ahorro de entre 10 a 35 puntos base, dependiendo del nivel del pasivo total a activos. Los recursos para el prepago fueron tomados del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, mencionado en el punto (3) anterior.
- ⁽⁵⁾ El 15 de julio de 2024, Fibra MTY contrató un préstamo bilateral quirografario con Banorte por un monto principal de hasta US\$245.3 millones a una tasa variable de SOFR 1M más una sobretasa de entre 180 y 200 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. Para reducir su costo de deuda el Fideicomiso realizó en paralelo la primera disposición por US\$160 millones (\$2,852,608 a la fecha de la disposición) y prepagó la totalidad del préstamo bancario sindicado 2023, el cual tenía una sobretasa de entre 205 y 255 puntos base.
- ⁽⁶⁾ Préstamo bancario sindicado 2023 hasta por un monto principal de US\$220 millones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales (\$1,499,679 a la fecha de la disposición) para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2a., lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito de US\$160 millones (\$2,851,072 a la fecha del pago) con recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024, mencionado en el punto (5) anterior.
- ⁽⁷⁾ El préstamo bancario sindicado 2021 fue prepagado con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2j.
- ⁽⁸⁾ El 15 de agosto de 2024, el Fideicomiso dispuso un crédito revolvente BBVA por US\$15 millones (\$285,580 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para la recompra de CBFIs, posteriormente el 19 de diciembre de 2024, con recursos provenientes de la venta del inmueble Axtel (ver Nota 2e) pagó la totalidad de este crédito por un monto de \$303,544 a la fecha del pago.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$56,600, \$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 3 años fueron 4.9%, 4.7% y 4.2%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Largo Plazo			
Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$31,714
Préstamo bursátil CEBUREs	18,395	23,969	29,286
Préstamo bancario sindicado 2023 ⁽¹⁾⁽²⁾	-	38,482	-
Préstamo bancario bilateral 2023 ⁽¹⁾	-	14,305	-
Préstamo bancario bilateral BBVA 2024 ⁽³⁾	21,305	-	-
Préstamo bancario bilateral BANOORTE 2024 ⁽⁴⁾	20,327	-	-
Total	\$ 60,027	\$ 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 de cada uno de los préstamos bancarios: Sindicado 2021, Sindicado 2023 y Bilateral 2023. Ver Notas 2j. 2n. y 2y.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2023, los costos de \$38,482 se generaron por la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, ver nota 2b ii.

⁽³⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$250 millones, ver Nota 2n.

⁽⁴⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$245 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$5,158,977	\$5,470,088
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,293,813	9,368,041	-
Pago de préstamos bancarios	(7,156,544)	(5,837,236)	-
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(17,810)	(17,160)	(16,534)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(23,259)	(87,302)	(854)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(21,394)	(2,168)	(199)
Amortización de costos de deuda	61,383	73,715	13,087
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	-	(716)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	2,054,078	(1,059,528)	(305,895)
Saldo final	\$ 11,787,606	\$7,597,339	\$5,158,977

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados (ver estados consolidados de flujos de efectivo) durante:

- El año 2024 ascendieron a \$25,427, compuestos por \$2,168 pendientes de pago en 2023, y \$23,259 incurridos en 2024.
- El año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023.
- El año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022.

13. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 25.9%, 26.6% y 23.7%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,335,177	\$ 1,038,859	\$ 4,277,140
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Inversiones financieras	863,033	-	-
Cuentas por cobrar, neto	77,866	37,025	19,930
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	112,853	-	-
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	-	41,504
Otros activos financieros	17,290	1,703	50,119
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	563,997	66,386	56,083
Pasivos financieros:			
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar	117,324	76,276	47,323
Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión	72,494	68,448	233,452
Préstamos bancarios y bursátil	11,787,606	7,597,339	5,158,977
Intereses por pagar	56,600	44,280	34,840
Depósitos de los arrendatarios	337,234	233,133	129,974
Pasivos por arrendamiento	77,138	80,886	5,800
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	23,113	-	44,083

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, 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 corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$4,463,924	\$4,223,871	\$3,704,122	\$3,414,097	\$4,251,902	\$3,821,024
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	-	-	-	-	\$968,075	\$987,079
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	3,281,648	3,276,301	-	-	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,589,303	3,583,317	-	-	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	512,758	512,685	-	-	-	-
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	-	-
	\$11,847,633	\$11,596,174	\$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 2024, 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, las inversiones financieras y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 6, 7 y 8, 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 2024, 2023 y 2022, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.8%, 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 2024, Fibra MTY:

1. Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 25.9% al 31 de diciembre de 2024, 24.1% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 13.5% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.3% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA (\$1,538,272 al 31 de diciembre de 2024), US\$85.3 millones del crédito bilateral Banorte (\$ 1,750,554 al 31 de diciembre de 2024) y US\$13.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (\$266,633 al 31 de diciembre de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, respectivamente, 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 \$2,768,890 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.8 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 firmado un acuerdo vinculante para adquirir propiedades industriales, ver nota 2c, y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 11.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros distintos a préstamos de corto y largo plazo de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Más de 1 año
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 72,494	\$ -
Cuentas por pagar	117,324	-
Intereses por pagar	56,600	-
Depósitos de los arrendatarios	33,713	303,521
Pasivo por arrendamiento (ver Nota 8)	4,071	73,067
	<u>\$ 284,202</u>	<u>\$ 376,588</u>

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se realizaron estrategias de pago anticipado de ciertos préstamos bancarios (ver Nota 12); de esta forma, los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ 512,758	\$597,383
2026	-	603,473
2027 ⁽¹⁾	4,409,715	618,044
2028	-	426,845
2029	6,870,951	278,124
	<u>\$11,793,424</u>	<u>\$2,523,869</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 2024 asciende a \$54,209, ver nota 12.

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 2024:

	31 de diciembre de 2024	
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos financieros	US\$	172,843
Pasivos financieros	US\$	598,978
Posición monetaria pasiva	US\$	<u>426,135</u>
Equivalente en miles de pesos mexicanos	\$	<u>8,740,157</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 \$426,135.

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

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

2024

Con motivo de la colocación Internacional, el 15 de marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo 4 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") en dos operaciones por US\$72.5 millones cada una, US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX"). Las fechas de liquidación iniciales fueron programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512, sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de diciembre de 2024, dos de las transacciones cambiarias celebradas el 15 de marzo de 2024, clasificadas como coberturas de flujo de efectivo, fueron liquidadas. Estas transacciones, correspondientes a un monto total de US\$145 millones: i) US\$72.5 millones se utilizaron para la adquisición del portafolio de Batach y se liquidó de manera anticipada el 6 de diciembre de 2024 por \$1,260,630, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.3880. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$209,888 y ii) US\$72.5 millones que se mantiene en el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo, se liquidó en su fecha original el 20 de diciembre de 2024 por \$1,265,161, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.4505. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$194,952 y será utilizada para adquirir un portafolio industrial en proceso de auditoría de compra. Dichas liquidaciones se llevaron a cabo en línea con los términos establecidos y reflejan el cumplimiento de los objetivos financieros previstos por la compañía en relación con estas coberturas, consistentes en mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos por la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024.

2023 y 2022

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2f, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

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

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

2024

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Aerotech el 30 de mayo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo una transacción cambiaria con un instrumento financiero derivado tipo forward por un monto total de \$156 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") correspondiente al IVA pronosticado de la transacción, la cual se clasificó y documentó como un forward de negociación. A pesar de no haber recibido aún la devolución del IVA por parte de la autoridad, la fecha de liquidación de este forward fue el 29 de noviembre de 2024, por US\$9 millones, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.2078. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$31,131. Esta decisión se fundamentó en la necesidad de mantener la certidumbre financiera y evitar costos adicionales asociados con la reprogramación o renegociación del instrumento.

2023

El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolvente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolvente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023, ver nota 2e. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

2022

No se realizaron transacciones que calificaran como de negociación.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fibra MTY generó una ganancia (pérdida) cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$435,971 y (\$365,581) respectivamente, la cual se presenta neta en el rubro de (pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	\$ -	\$ -	\$ 244,548	\$ -	\$ 244,548
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	242,333	-	242,333
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	(194,952)	194,952	-	-
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.3880	15-mar-24	06-dic-24	-	(209,888)	209,888	-	-
MXN	156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	-	-	-	31,131	-
	<u>\$ 446,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ (404,840)</u>	<u>\$ 891,721</u>	<u>\$ 31,131</u>	<u>\$ 486,881</u>

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

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

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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.

2024:

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bilateral con Banorte 2024, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos por US\$160 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante dos swaps de tasa de interés fijando su tasa ponderada en 3.8877%. Al 31 de diciembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.80%, la tasa fija ponderada es de 5.6877%.
- iii. Un préstamo bilateral con BBVA 2024 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos por US\$175 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante dos swaps de tasa de interés fijando su tasa en 3.1893%. Al 31 de diciembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 4.9393%.
- iv. Un préstamo bilateral con Scotiabank 2024 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$25 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.

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

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

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

- 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 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 62,694	\$ (9,136)	\$ 42,078
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	24,957	19,866	35,038
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	2,799	(22,872)	(22,872)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	-	(3)	(241)	(241)
	<u>\$ 335,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 90,447</u>	<u>\$ (12,383)</u>	<u>\$ 54,003</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%*	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 56,083	\$ 47,741	\$ (4,869)	\$ 51,214
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	18,504	15,172	15,172
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 66,245</u>	<u>\$ 10,303</u>	<u>\$ 66,386</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, no se reconoció ineffectividad en resultados.

14. 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:

	2024	2023	2022
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento ⁽¹⁾:			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 20,227	\$ 19,184	\$ 17,750
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽²⁾	18,579	17,575	18,725
Penta Motriz, S.A. de C.V.	10,044	9,677	8,972
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	4,882	4,680	4,588
Bambú Motriz, S.A. de C.V./Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽³⁾	2,667	2,519	2,313
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	1,775	1,794	881
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	1,852	4,091
	<u>\$ 58,174</u>	<u>\$ 57,281</u>	<u>\$ 57,320</u>
Ingresos financieros:			
Otras partes relacionadas ⁽⁵⁾	\$ 174	\$ 143	\$ 57
	<u>\$ 174</u>	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 57</u>
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales ⁽¹⁾:			
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾	\$ 48,564	\$ 53,364	\$ 54,165
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	300	345	300
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	5,328	5,432
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	-	390	1,431
Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C.	-	633	388
	<u>\$ 48,864</u>	<u>\$ 60,060</u>	<u>\$ 61,716</u>

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar:			
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 258	\$ -	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽⁵⁾	395	132	1,266
	<u>\$ 653</u>	<u>\$ 132</u>	<u>\$ 1,266</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	\$ 1,357	\$ 1,357	\$ 1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	1,426	1,174	1,346
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	561	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	279	230	264
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	207	207	207
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	132	806	132
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁷⁾	-	-	515
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	-	-	75
	<u>\$ 3,962</u>	<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) A partir del 1 de julio de 2024, Cuprum, S.A. de C.V., cedió los derechos y obligaciones de su contrato de arrendamiento con Fibra MTY a Ventanas Cuprum, S.A. de C.V.
- (3) A partir del 1 de octubre de 2022, Acción Motriz, S.A de C.V., cedió los derechos del contrato de arrendamiento a Bambú Motriz, S.A. de C.V.
- (4) Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.
- (5) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (6) 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.
- (7) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (8) Al 31 de diciembre de 2023, el saldo incluye \$674, por transacciones de inversión de capital en las propiedades.

Compensación del personal clave de la administración

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

	2024	2023	2022
Beneficios directos a corto plazo	\$ 36,560	\$ 35,107	\$ 32,410
Plan ejecutivo basado en CBFIs	34,889	29,783	32,221
	<u>\$ 71,449</u>	<u>\$ 64,890</u>	<u>\$ 64,631</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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 2024 y 2023, Fibra MTY realizó transacciones por \$8,029 y \$2,254 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., por concepto de "Gerencia de Obra", lo cual forma parte del costo inicial de las construcciones en los inmuebles Danfoss y Santiago.

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

15. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

2024

- a. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Debido al cumplimiento de las metas de corto y largo plazo, descritas en la sección iii de esta nota, al 31 de diciembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue por el 100% del plan, 12,984,923 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$159,974. En adición, se reconocieron (\$547) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$159,427.
- b. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- c. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI, posteriormente el 16 de abril de 2024, Citibanamex, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo 34,579,590 CBFIs. Dado lo anterior, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs equivalentes a \$7,412,751, los cuales, netos de los costos de emisión 2024 de \$289,070 son equivalentes a \$7,123,681 y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (ver Nota 2b). Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- d. El 25 de abril de 2024, en Asamblea de Tenedores de CBFIs se aprobó el monto máximo de recursos que se pueden destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY hasta por \$1,500,000 dicho monto en ningún caso deberá exceder al monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY recompró 37,849,893 CBFIs equivalentes a \$392,147 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los CBFIs en circulación fueron 2,421,068,027, 1,811,425,646 y 1,255,047,994, respectivamente.

2023

- f. 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.
- g. 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 emisión 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 emisión por un valor de \$6,710,681, ver nota 2b i.

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

- h. 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.
- i. 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.

2022

- j. 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.
- k. 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.

- i. 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. El precio fue de \$12.20 por CBFi equivalentes a \$3,450,000, los cuales se presentan netos de costos de emisión de \$82,890 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión por un valor de \$3,367,110. A causa del buen desempeño del CBFi en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994 (ver Nota 2q).
- m. 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.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFi para cada mes indicado de los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2024, 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-24	\$200,852	2,421,068.027	\$0.083	15-oct-2024	27-dic-2024
ago-24	\$200,852	2,429,324.821	\$0.083	15-oct-2024	29-nov-2024
jul-24	\$200,852	2,436,770.315	\$0.082	15-oct-2024	31-oct-2024
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.080	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.080	16-jul-2024	30-ago-2024
abr-24	\$195,215	2,456,308.254	\$0.079	16-jul-2024	31-jul-2024
mar-24	\$179,179	2,457,374.369	\$0.073	16-abr-2024	28-jun-2024
feb-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$2,056,305		\$0.939		
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 y 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 y pagadas en 2022	\$1,036,095		\$0.991		

iii. Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la Nota 4h, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados de la Administradora, así como al Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso. De conformidad con los lineamientos establecidos por el Comité de Prácticas, al 31 de diciembre de 2024, 2023, y 2022, el plan ejecutivo basado en CBFIs tuvo un valor máximo del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio de cada ejercicio sujeto a compensación de 0.65% para 2024, y de 0.75% para 2023 y 2022.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de utilidad integral fue de \$159,974, \$55,512 y \$42,576, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFIs a la fecha de la concesión, 13 de febrero de 2024, 21 de febrero de 2023 y 15 de febrero de 2022, respectivamente.

	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽²⁾	2022 ⁽²⁾
Número de CBFIs otorgados	12,984,923	4,469,534	3,458,623
Precio de mercado a la fecha de la concesión	12.32	12.42	12.31
Plan ejecutivo basado en CBFIs	\$159,974	\$ 55,512	\$ 42,576
(Exceso) insuficiencia por valor razonable en liquidación de CBFIs	(547)	48	1,428
Gastos por plan ejecutivo basado en CBFIs	\$159,427	\$ 55,560	\$ 44,004
Retención de ISR	55,991	19,429	14,902
Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto	\$103,983	\$ 36,083	\$ 27,674

⁽¹⁾ Las condiciones de rendimiento de corto y largo plazo, equivalentes a 47% y 53%, fueron alcanzadas al 100%.

⁽²⁾ Sólo la condición de rendimiento de corto plazo fue alcanzada, equivalente al 47% para los años 2023 y 2022.

16. Utilidad por CBFIs

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

La utilidad neta diluida consolidada por CBFIs 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.

	2024	2023	2022
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$7,346,975	\$(912,465)	\$1,508,062
CBFIs expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,315,823.805	1,699,223.586	1,067,788.123
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados*	8,440.200	2,905.197	2,248.105
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,324,264.005	1,702,128.783	1,070,036.228
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFIs	\$3.17	\$(0.54)	\$1.41
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFIs	\$3.16	\$(0.54)	\$1.41

17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2025	\$ 2,962,371
2026	2,636,598
2027	2,090,309
2028	1,747,421
2029	1,507,548
2030 y años posteriores	4,670,183
	<u>\$15,614,430</u>

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

18. 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 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso pagó distribuciones por \$2,056,305, \$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 2024, 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 2024, 2023 y 2022, que se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral es la siguiente:

	2024	2023	2022
Impuesto a la utilidad causado	\$ 7,847	\$ 6,294	\$ 1,646
Impuesto a la utilidad diferido	2,143	815	267
	<u>\$ 9,990</u>	<u>\$ 7,109</u>	<u>\$ 1,913</u>

19. 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, 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), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles) y Batach (seis inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la Nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y 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 2024, 2023 y 2022, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 30,444,110	\$ 7,298,521	\$ 372,728	\$ -	\$ 38,115,359
Total de activos	-	-	-	46,013,334	46,013,334
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	512,758	512,758
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	11,274,848	11,274,848

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

2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 1,897,122	\$ 646,115	\$ 36,118	\$ -	\$ 2,579,355
Ingresos por cuotas de mantenimiento	31,864	98,218	654	-	130,736
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	11,406	11,744	-	-	23,150
Total ingresos	1,940,392	756,077	36,772	\$ -	2,733,241
Gastos de operaciones	97,113	155,512	4,126	-	256,751
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	209,335	209,335
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	159,427	159,427
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	5,884,202	531,936	17,249	-	6,433,387
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	2,491	2,491
Resultado financiero	-	-	-	(1,186,641)	(1,186,641)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	7,356,965
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,843,279	\$ 600,565	\$ 32,646	\$ -	\$ 2,476,490
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 3,884,985	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,884,985

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 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
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, ver Nota 1.

20. Nuevos pronunciamientos contables

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

- Modificaciones a la IAS 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.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra evaluando los posibles impactos derivado de esta adopción.

- IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros

La IFRS 18 introduce requerimientos más detallados sobre la presentación e información a revelar en los estados financieros, garantizando que la información financiera presentada sea comprensible, relevante, fiable y comparable. Estas enmiendas enfatizan la necesidad de desglosar adecuadamente los componentes clave de los estados financieros, asegurando que se proporcionen suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Entre los cambios más significativos, se incluyen requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de las operaciones, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones. Además, se requiere una presentación más detallada de los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos, con el fin de proporcionar una visión clara de las actividades operativas, de inversión y de financiamiento.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se derivarán de la adopción de la IFRS 18, los cuales se esperan principalmente en la presentación de los resultados con base en la actividad de negocio de inversión en activos definida por la norma, así como en la inclusión de las medidas de desempeño de la gerencia dentro de las notas a los estados financieros consolidados, entre otros.

- IFRS 19, Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública

La IFRS 19 introduce requisitos específicos para la divulgación de información de filiales que no tienen responsabilidad pública. El objetivo es mejorar la transparencia y la comprensión de la situación financiera y los resultados de las filiales que no están obligadas a rendir cuentas al público en general. Estas enmiendas requieren que las compañías matrices revelen información detallada sobre las políticas contables aplicadas por las filiales, así como sobre las transacciones significativas entre la matriz y dichas filiales.

Además, se enfatiza la importancia de proporcionar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y el impacto de las relaciones intragrupo y las transacciones que pueden influir en la situación financiera de la entidad.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY no espera impactos de esta norma debido a que no mantiene subsidiarias que presenten un set completo de estados financieros como entidades individuales bajo IFRS.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios. Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

21. 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 2024 y hasta el 18 de febrero de 2025 (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 14 de enero de 2025, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$207,373 equivalente a \$0.086 por CBFi, correspondiente al resultado del mes de octubre 2024, la cual fue liquidada el 31 de enero de 2025.
- ii. El 11 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por \$207,373 y \$207,374, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2024, las cuales se liquidarán el 28 de febrero y 7 de marzo de 2025.

De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de los estados financieros consolidados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.086 pesos por CBFi.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 e Informe de los auditores independientes del 18 de febrero de 2025.

Contenido

Informe de los auditores independientes Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)	3
Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	8
Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	9
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	10
Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	11
Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022	12
1. Información general.....	12
2. Eventos relevantes.....	14
3. Bases de preparación y presentación.....	26
4. Resumen de las principales políticas contables.....	29
5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación.....	38
6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras.....	40
7. Cuentas por cobrar, neto.....	41
8. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento.....	42
9. Impuestos por recuperar.....	43
10. Otros activos.....	44
11. Propiedades de inversión.....	44
12. Préstamos bancarios y bursátiles.....	55
13. Administración del capital y riesgos financieros.....	59
14. Operaciones y saldos con partes relacionadas.....	69
15. Patrimonio de los fideicomitentes.....	71
16. Utilidad por CBFi.....	75
17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos.....	76
18. Impuestos a la utilidad.....	76
19. Información por segmentos.....	77
20. Nuevos pronunciamientos contables.....	80
21. Hechos posteriores.....	82

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Fundamento de la opinión

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

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

Asuntos clave de la auditoría

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

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

Valuación de las propiedades de inversión

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

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

En las Notas 4c y 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, respectivamente se describe la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, y se presentan las revelaciones requeridas por la NIC 40 para dichos activos.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados, evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de valuación contratados por la Administración, así como también su independencia y objetividad. Además, analizamos la metodología seleccionada para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, asegurándonos de su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizadas en la valuación de la totalidad de las propiedades de inversión presentadas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2024.

También evaluamos los supuestos significativos considerados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión incluyendo la información financiera proyectada. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento que la Administración ha suscrito con sus clientes, y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la Administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Realizamos inspecciones físicas y corroboramos la propiedad legal de las propiedades de inversión, a través del análisis de los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2024, que incluyen los cambios en rentas por inflación hasta la fecha de terminación conforme a lo descrito en las cláusulas de los contratos seleccionados.

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

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

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

Otra información contenida en el informe anual 2024 de Fibra MTY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



C.P.C. Aitor Egaña González

Monterrey, N. L.
18 de febrero de 2025.

Estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$5,335,177	\$1,038,859	\$4,277,140
Inversiones financieras	6	863,033	-	-
Cuentas por cobrar, neto	7	77,866	37,025	19,930
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	8	3,579	-	-
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		-	-	41,504
Impuestos por recuperar	9	371,531	48,764	25,051
Instrumentos financieros derivados	13	486,881	-	-
Activos disponibles para la venta	11	360,683	289,908	-
Otros activos circulantes	10	56,390	30,298	69,196
Total del activo circulante		7,555,140	1,444,854	4,432,821
Propiedades de inversión	11	38,115,359	27,265,219	17,639,279
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		741	1,226	8,034
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero no circulantes	8	109,274	-	-
Activo por derecho de uso, neto		2,251	85,720	5,253
Mobiliario y equipo de oficina, neto		7,818	7,859	8,108
Activos intangibles, neto		6,313	8,681	9,456
Instrumentos financieros derivados	13	77,116	66,386	56,083
Otros activos no circulantes	10	139,322	111,730	56,815
Total del activo no circulante		38,458,194	27,546,821	17,783,028
Total del activo		\$46,013,334	\$28,991,675	\$22,215,849
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Préstamos bancarios corto plazo	12	\$ 512,758	\$ 253,403	\$ -
Intereses por pagar	12	56,600	44,280	34,840
Cuentas por pagar		117,324	76,276	47,323
Beneficios a los empleados		27,010	21,952	17,673
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		72,494	68,448	233,452
Impuestos por pagar		91,163	39,869	28,121
Instrumentos financieros derivados	13	-	-	44,083
Pasivo por arrendamiento	8	4,071	3,738	1,551
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		33,074	23,395	26,287
Provisiones		-	5,560	5,404
Depósitos de los arrendatarios		33,713	26,735	26,814
Total del pasivo circulante		948,207	563,656	465,548
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	12	11,274,848	7,343,936	5,158,977
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	8	73,067	77,148	4,249
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		6,613	19,838	33,063
Instrumentos financieros derivados	13	23,113	-	-
Depósitos de los arrendatarios		303,521	206,398	103,160
Impuestos a la utilidad diferidos		3,795	1,653	837
Beneficios a los empleados al retiro		1,453	1,014	677
Provisiones de largo plazo		-	-	968
Total del pasivo no circulante		11,686,410	7,649,987	5,301,931
Total del pasivo		12,634,617	8,213,643	5,767,479
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido	15	28,471,694	21,636,177	14,949,511
Resultados acumulados		4,366,139	(924,531)	1,486,859
Otros componentes de la utilidad integral	13	540,884	66,386	12,000
Total del patrimonio de los fideicomitentes		33,378,717	20,778,032	16,448,370
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$46,013,334	\$28,991,675	\$22,215,849

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

	Nota	2024	2023	2022
Ingresos por arrendamiento de propiedades		\$2,579,355	\$2,025,435	\$1,372,939
Ingresos por cuotas de mantenimiento		130,736	112,007	107,882
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		23,150	14,788	20,372
Ingresos totales	19	\$2,733,241	\$2,152,230	\$1,501,193
Mantenimiento y operación de inmuebles		172,867	150,282	147,604
Honorarios de administración de inmuebles		38,099	24,397	15,367
Predial		34,767	21,176	18,364
Seguros		11,018	8,923	5,320
Servicios administrativos		129,827	106,370	95,672
Servicios fiduciarios y gastos generales		79,508	70,769	49,906
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	159,427	55,560	44,004
Utilidad (pérdida) por valor razonable de propiedades de inversión	11	6,433,387	(2,998,548)	146,181
Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta		2,491	24	(150)
Ingresos financieros		718,513	342,189	177,996
Gastos financieros		646,776	537,593	259,180
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,258,378)	573,819	320,172
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$7,356,965	(905,356)	1,509,975
Impuestos a la utilidad	18	9,990	7,109	1,913
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$7,346,975	\$(912,465)	\$1,508,062
Otros componentes de la utilidad integral				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	13	474,498	54,386	12,000
Total de otros componentes de la utilidad integral		474,498	54,386	12,000
Utilidad (pérdida) integral consolidada		\$7,821,473	\$(858,079)	\$1,520,062
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFi**	16	\$3.17	\$(0.54)	\$1.41
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFi**	16	\$3.16	\$(0.54)	\$1.41
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		2,315,823,805	1,699,223,586	1,067,788,123

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

	Nota	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15il	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15im	3,367,110	-	-	3,367,110
Recompra de CBFIs	15im	76	-	-	76
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(76)	-	-	(76)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(1,036,095)	-	(1,036,095)
Costos de emisión de patrimonio		27,674	-	-	27,674
Utilidad integral consolidada:		(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad neta consolidada		-	1,508,062	-	1,508,062
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	12,000	12,000
Utilidad integral consolidada		-	1,508,062	12,000	1,520,062
Saldos al 31 de diciembre de 2022					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ig	\$14,949,511	\$1,486,859	\$12,000	\$16,448,370
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	15ii	6,710,681	-	-	6,710,681
Recompra de CBFIs	15ii	5,697	-	-	5,697
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(64,833)	-	-	(64,833)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(1,498,925)	-	(1,498,925)
Costos de emisión de patrimonio		36,083	-	-	36,083
Pérdida integral consolidada:		(962)	-	-	(962)
Pérdida neta consolidada		-	(912,465)	-	(912,465)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	54,386	54,386
Pérdida integral consolidada		-	(912,465)	54,386	(858,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2023					
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	15ic	\$21,636,177	\$(924,531)	\$66,386	\$20,778,032
Recompra de CBFIs	15id	7,123,681	-	-	7,123,681
Distribuciones a tenedores de CBFIs	15ii	(392,147)	-	-	(392,147)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	-	(2,056,305)	-	(2,056,305)
Utilidad integral consolidada:		103,983	-	-	103,983
Utilidad neta consolidada		-	7,346,975	-	7,346,975
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		-	-	474,498	474,498
Utilidad integral consolidada		-	7,346,975	474,498	7,821,473
Saldos al 31 de diciembre de 2024					
		\$28,471,694	\$4,366,139	\$540,884	\$33,378,717

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$7,356,965	\$(905,356)	\$1,509,975
Partidas que no representan flujo de efectivo:				
Ajuste lineal de ingreso por arrendamiento		(6,092)	(22,033)	(11,603)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento		(13,225)	(13,225)	(13,225)
Comisión por arrendamiento		11,691	8,093	7,051
Depreciación y amortización		8,721	9,803	8,064
Gasto (reversión) por deterioro de activos financieros	7	5,372	1,698	(1,277)
Costo relacionado con beneficios a los empleados		37,234	29,660	20,655
Plan ejecutivo basado en CBFIs	15iii	159,427	55,560	44,004
(Utilidad) pérdida por valor razonable de propiedades de inversión	11	(6,433,387)	2,998,548	(146,181)
(Utilidad) pérdida por disposición de activos de larga duración, neta		(2,491)	(24)	150
Ingresos financieros		(718,513)	(342,189)	(177,996)
Gastos financieros		646,776	537,593	259,180
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta		1,258,378	(586,657)	(316,064)
		\$2,310,856	\$1,771,471	\$1,182,733
Cuentas por cobrar		(35,053)	(18,972)	16,462
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero		1,772	-	-
Impuestos por recuperar		(325,619)	(48,268)	113,554
Otros activos		(53,748)	(1,650)	(57,917)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		9,679	(2,892)	6,243
Cuentas por pagar		(145)	(4,503)	12,723
Cuentas por pagar de arrendamiento financiero		(2,105)	-	-
Impuestos por pagar		(2,107)	(11,066)	(14,447)
Beneficios a los empleados		(31,737)	(25,044)	(18,427)
Depósitos de los arrendatarios		59,344	121,470	2,270
Efectivo generado en las actividades de operación		\$1,931,137	\$1,780,546	\$1,243,194
Impuestos a la utilidad pagados		(9,890)	(1,633)	(4,526)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación		\$1,921,247	\$1,778,913	\$1,238,668
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Intereses cobrados		601,008	341,746	174,627
Adquisición de inversiones financieras	6	(1,800,000)	-	-
Cobro de inversiones financieras		1,056,311	-	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina		(3,157)	(2,373)	(4,022)
Adquisición de activo intangible		-	(1,384)	(1,642)
Adquisición de propiedades de inversión		(4,761,146)	(13,023,988)	(290,520)
Disposición de activos de larga duración		293,796	41,526	75,888
Construcción de activo por derecho de uso		(15,363)	(12,661)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(741)	(1,226)	(8,034)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		\$(4,629,292)	\$(12,658,360)	\$(53,703)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	12	9,293,813	9,368,041	-
Pago de préstamos bancarios	12	(7,156,544)	(5,837,236)	-
Intereses pagados		(604,286)	(451,255)	(262,158)
Liquidación de instrumentos financieros derivados		435,971	(365,581)	-
Costos pagados para obtención de deuda	12	(25,427)	(87,501)	(18,333)
Pago de pasivos por arrendamientos		(1,667)	(4,361)	(1,864)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	15ii	(2,056,305)	(1,498,925)	(1,036,095)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	15i	7,412,751	6,830,572	3,450,076
Recompra de CBFIs	15i	(392,147)	(64,833)	(76)
Costos de emisión de patrimonio	15ik	(289,070)	(115,156)	(85,895)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento		\$6,617,089	\$7,773,765	\$2,045,655
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3,909,044	(3,105,682)	3,230,620
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		1,038,859	4,277,140	1,059,608
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo		387,274	(132,599)	(13,088)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$5,335,177	\$1,038,859	\$4,277,140

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022.

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

1. Información general

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

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

Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“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 2024, el portafolio de propiedades está compuesto por 117 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 13.7 años y ocupación de 96.2% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio que se presenta en el rubro de propiedades de inversión fue de \$38,115,359 (ver Nota 11), mientras que, el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$360,683 y corresponde al inmueble Fortaleza (ver Nota 2d).

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de propiedades estaba compuesto por 106 inmuebles, localizados en 14 estados de México, con una edad promedio de 14.4 años y ocupación de 96.3% en términos de área bruta rentable (ABR); el valor razonable del portafolio de propiedades fue de \$27,265,219 (ver Nota 11), mientras que el valor razonable del portafolio de Fibra MTY que se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta fue de \$289,908 y corresponde al inmueble Axtel (ver Notas 2e y 2r).

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 (ver Nota 11). No hubo propiedades de inversión clasificadas como activos disponibles para la venta.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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
2024					
Portafolio Aerotech (6 inmuebles) ⁽¹⁾	Mayo 30 y junio 13, 2024	Querétaro	\$ 430,659	\$ 1,014,323	\$ 1,444,982
Terreno Providencia ⁽²⁾	Mayo 2, 2024	Coahuila	31,786	-	31,786
Portafolio Batach (6 inmuebles) ⁽³⁾	Diciembre 10 2024	Nuevo León	524,608	1,883,609	2,408,217
			\$ 987,053	\$ 2,897,932	\$ 3,884,985
2023					
Terreno Huasteco Fagor ⁽⁴⁾	Febrero 21, 2023	San Luis Potosí	\$8,993	\$-	\$8,993
Portafolio industrial Zeus (46 inmuebles) ⁽⁵⁾	En 2 etapas Agosto 17, 2023	11 estados	2,841,940	9,270,302	12,112,242
Terreno inmueble Zeus ⁽⁶⁾	Diciembre 13 y 20, 2023	Aguascalientes	18,739	-	18,739
Expansión Filios ⁽⁷⁾		Nuevo León	-	20,564	20,564
			\$2,869,672	\$9,290,866	\$12,160,538
2022					
Expansión Filios ⁽⁷⁾	Diciembre 23, 2022	Nuevo León	\$ -	\$107,046	\$107,046

(1) Cinco inmuebles fueron adquiridos el 30 de mayo, y uno el 13 de junio de 2024. Están ubicados en Querétaro. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$112,963 (ver Notas 2a y 11).

(2) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$1,210 (ver Nota 11).

(3) Seis inmuebles adquiridos el 10 de diciembre de 2024. Están ubicados en Nuevo León. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$86,272 (ver Notas 2c y 11).

(4) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$441 (ver Notas 2h) y 11).

(5) 43 inmuebles fueron adquiridos el 29 de marzo y 3 inmuebles el 20 de septiembre de 2023. Están ubicados en Aguascalientes, Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Sonora y Tamaulipas. La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$419,243 (ver Notas 2k y 11).

(6) Adquirido para llevar a cabo una expansión a la medida del arrendatario (build-to-suit). La compra generó costos e impuestos de adquisición de \$829 (ver Notas 2p y 11).

(7) Como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios, el 15 de octubre de 2021, Fibra MTY firmó un acuerdo de expansión con el inquilino de dicho portafolio. El acuerdo fue firmado por un monto máximo de US\$6.5 millones. 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). Ver Nota 11.

Desinversiones

2024

Inmueble/Portafolio	Fecha de desinversión	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor en libros	Precio de Venta
Inmueble Axtel (Ver Notas 2e y 11)	Diciembre 17 2024	Nuevo León	\$100,410	\$199,396	\$299,806 ⁽¹⁾	\$302,130

(1) El valor en libros se integra por: i) valor razonable del inmueble Axtel, al 31 de diciembre de 2023, de \$289,908 (Ver Nota 11), ii) efecto por valuación de 2024 por \$1,092, y iii) costos atribuibles a la venta del inmueble por \$8,806.

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

2. Eventos relevantes

2024

- a. El 22 de febrero de 2024, Fibra MTY anunció una transacción industrial en Querétaro que le permitiría incrementar su Área Bruta Rentable (ABR) en 93,525 m². Durante el segundo trimestre de 2024, el Fideicomiso concluyó esta transacción, consistente en la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A, construidas sobre un terreno de alrededor de 253,611 m², que incluye dos reservas territoriales para expansiones. El 100% de los contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio industrial se encuentra pactado en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha de adquisición, y son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El Ingreso Operativo Neto (ION) para los siguientes 12 meses a la adquisición, se estima que será de US\$9.7 millones.

La transacción fue efectuada en 2 momentos, de tal forma que, el 30 de mayo de 2024, el Fideicomiso adquirió 5 de las 6 naves industriales, valuadas en US\$54.2 millones, equivalentes a \$907,304, mientras que el 13 de junio de 2024, adquirió la nave restante, por un valor de US\$29.1 millones, equivalentes a \$537,678.

El precio de compra total fue de US\$83.3 millones, equivalentes a \$1,444,982 (considerando el tipo de cambio a la fecha de cada transacción), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$112,963, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. Ver Notas 1 y 11.

La adquisición de las 6 naves fue liquidada utilizando recursos provenientes del Préstamo bancario Sindicado 2023, dispuesto el 29 de mayo de 2024 (ver nota 12).

- b. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY realizó una emisión subsecuente de capital integrada por 590,579,711 CBFIs de oferta base y 88,586,956 CBFIs de sobreasignación. La emisión fue llevada a cabo al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) de Fibra MTY como emisor recurrente, autorizado, el 12 de septiembre de 2022, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta \$20'000,000.

El 12 de abril de 2024, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex ("Citibanamex") por cuenta de los intermediarios colocadores, ejerció la opción de sobreasignación por 88,586,956 CBFIs con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo un total de 34,579,590 CBFIs.

En dicha emisión, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs (590,579,711 de oferta base y 54,007,366 de sobreasignación) a un precio de \$11.50 por CBFI equivalentes a \$7,412,751. Los recursos de la colocación de \$7,123,681 (neta de costos de emisión de \$289,070, ejercidos durante 2024) 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. Como resultado de lo anterior, el total de CBFIs de Fibra MTY en circulación, una vez concluido el proceso de liquidación, fue de 2,458,917,920.

Los recursos netos de la emisión serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles industriales y otros usos corporativos generales.

- c. El 27 de marzo de 2024, el Fideicomiso concluyó el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un ABR total aproximada de 185,966 m² construida sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 m². El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está pactado en pesos, con un plazo remanente de 7.8 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ION para los siguientes 12 meses a la adquisición, sería de aproximadamente \$286,873 los cuales se componen de \$95,714 y US\$9.3 millones, equivalentes a \$191,159 (considerando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2024).

El precio de compra de las 8 naves industriales está compuesto por \$1,342,662 y US\$126.1 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición.

El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió seis naves por un valor total de \$2,408,217 los cuales se integraron por US\$52.7 millones (equivalentes a \$1,065,555 a la fecha de la transacción) y \$1,342,662, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición por \$86,272, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera. La adquisición fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado a inicios del 2024, ver nota 2b.

Las dos naves restantes, en proceso de construcción a la fecha de los presentes estados financieros, se adquirirán una vez que se hayan terminado de construir e inicie el pago de renta. Lo anterior se estima que ocurra durante el segundo trimestre de 2025 por un monto de US\$73.4 millones (equivalente a \$1,505,281 al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2024).

- d. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en septiembre de 2024, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Fortaleza. Los recursos provenientes de la venta podrían ser destinados para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra y/o, para la inversión en inmuebles industriales y/o para otros usos corporativos permitidos por el contrato del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de esta propiedad es de \$360,683 y se presenta en el rubro de activos disponibles para la venta dentro del estado consolidado de posición financiera.

- e. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso concluyó exitosamente la venta del inmueble Axtel por un monto total de US\$15.0 millones, equivalentes a \$302,130 (considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción), más el impuesto al valor agregado; como se describe en la nota 2r, al 31 de diciembre de 2023 esta propiedad había sido clasificada como disponible para la venta. La transacción generó una utilidad de \$2,324, la cual se presenta en el estado consolidado de utilidad integral en el rubro "Utilidad (pérdida) por disposición de activos de larga duración, neta". Los recursos obtenidos por la venta del inmueble Axtel fueron utilizados para la recompra de CBFIs.

2023

- f. El 12 de enero de 2023, con la intención de garantizar los recursos para la adquisición del portafolio "Zeus", Fibra MTY solicitó una dispensa temporal a la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CEBURES (ver Nota 12), en relación con sus obligaciones reguladas en los incisos a) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble y d) Límites a los financiamientos de la Sección "OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR" del Título. La dispensa fue otorgada por el periodo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023 y consistió en permitir que los Lineamientos de Apalancamiento se incrementaran temporalmente de 50% a 55% del valor contable de los activos de Fibra MTY al cierre del último trimestre que haya reportado el Fideicomiso a la fecha de la disposición del financiamiento; adicionalmente, el 23 de enero de 2023 se obtuvo esta misma aprobación por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, en la que se resolvieron puntos adicionales que se detallan en el siguiente inciso de esta nota.

Posteriormente, el 29 de marzo de 2023, Fibra MTY concretó la adquisición del portafolio industrial Zeus en un 93% de las propiedades que lo conforman (ver nota 2k), utilizando como fuentes de pago una combinación de créditos bancarios y recursos provenientes de sus procesos de emisión de patrimonio 2022 y suscripción preferente 2023, ver nota 2 g. i. Debido a esta combinación de fuentes de pago, el Fideicomiso no excedió el nivel de endeudamiento autorizado descrito en el párrafo anterior (ver nota 13).

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.

- g. 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 f. 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 2024, los 130,584,006 CBFIs no suscritos, se encuentran en tesorería.

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

- ii. Que Fibra MTY participara en, y llevara a cabo la negociación y celebración de un contrato de crédito sindicado con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de US\$470 millones o su equivalente total o parcial en pesos mexicanos.

En este sentido, el 21 de marzo de 2023, Fibra MTY, concretó satisfactoriamente la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, el cual incluía una línea de crédito revolvente por un monto de hasta US\$80 millones y una línea de crédito a plazo por un monto de hasta US\$220 millones. Ambas líneas de crédito fueron contratadas a tasa variable de Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") 1 mes más una sobretasa de entre 2.25% y 2.75% según el nivel de pasivos contra activos, sin garantía y con un solo pago de capital al vencimiento. El crédito a plazo por US\$220 millones tiene una vigencia original hasta el 21 de marzo de 2028 con dos posibles extensiones de un año cada una a opción del Fideicomiso y sujeta al cumplimiento de covenants que extendería el vencimiento hasta el 21 de marzo de 2030. Por otro lado, la línea revolvente por US\$80 millones tiene un vencimiento el 21 de marzo de 2026.

El crédito fue negociado y firmado originalmente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), quien financió la totalidad de la primera disposición por US\$150 millones realizada el 27 de marzo de 2023 (correspondientes a US\$80 millones de la línea revolvente y US\$70 millones de la línea de crédito a plazo, equivalentes a \$1,479,216 y \$1,294,314 a esa fecha) para contribuir al pago de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver notas 2j y 2k.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, Banorte, llevó a cabo un proceso de sindicación con una demanda de 1.2 veces el monto total del crédito, por lo cual, a partir de esa fecha, el crédito cuenta con la participación de 6 bancos, sin que esto represente obligaciones adicionales para Fibra MTY.

En adición, el 28 de junio de 2023, el Fideicomiso realizó el pago de la porción revolvente del crédito Sindicado 2023 por US\$80 millones (\$1,371,560 a la fecha de la liquidación). Este crédito fue utilizado inicialmente para financiar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la adquisición del portafolio industrial Zeus, el cual fue obtenido en devolución el 23 de junio de 2023, ver nota 2o. Posterior al pago, Fibra MTY optó por eliminar dicha porción revolvente del crédito Sindicado 2023, lo anterior obedece a que el Fideicomiso ya cuenta con un monto razonable de líneas de crédito revolventes disponibles; además, la cancelación eliminaría la comisión por saldos no dispuestos sobre dicho monto.

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

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY tenía 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. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2a, lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. El 15 de julio de 2024, con la intención de reducir su costo de deuda, Fibra MTY pagó anticipadamente este crédito (ver notas 2j y 12).

- h. 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 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 tenía un valor de \$41,775. Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto de construcción fue terminado alcanzando un valor total de \$49,491. Ver nota 11, tabla de compromisos de construcciones.

- i. 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 era equivalente a \$506,805 y no había sido dispuesta. Al 31 de diciembre de 2024, la línea de crédito era equivalente a \$615,309 y continua sin ser dispuesta.
- j. El 27 de marzo de 2023, con la intención de pagar la adquisición del portafolio industrial Zeus en la fecha pactada contractualmente (ver nota 2k), Fibra MTY dispuso temporalmente de ciertas líneas de crédito adicionales, las cuales, en conjunto con las indicadas en la nota 2g ii ascienden a un total de US\$353 millones (equivalentes a \$6,527,041 a la fecha de disposición). El saldo insoluto de los créditos dispuestos para adquirir Zeus es de US\$170 millones y se integra a continuación:

Líneas de crédito dispuestas para la adquisición Zeus	Millones de dólares	Miles de pesos ⁽¹⁾	Fecha de pago
Línea de crédito revolvente con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("Préstamo bancario BBVA").	US\$60.0	\$1,109,412	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Préstamo bancario ACTINVER").	US\$20.0	\$369,804	14 de abril de 2023 ⁽²⁾
Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte ("Préstamo bancario BANORTE").	US\$23.0	\$425,275	11 de abril de 2023 ⁽²⁾
Disposición de US\$100.0 de la línea de crédito sindicada 2021 contratada con BBVA ("Préstamo bancario Sindicado 2021").	US\$100.0	\$1,849,020	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾
Línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2g ii).	US\$70.0	\$1,294,314	Pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023 ⁽⁶⁾
Componente revolvente de la línea de crédito sindicada 2023 liderada por Banorte ("Préstamo bancario Sindicado 2023") (ver nota 2g ii).	US\$80.0	\$1,479,216	28 de junio de 2023 ⁽⁴⁾
Total de líneas de crédito dispuestas para adquisición Zeus	US\$353.0	\$6,527,041	
Total pagado	(US\$283.0)	(\$4,976,311)	
Crédito bilateral contratado con BBVA ("Préstamo bilateral 2023") (ver nota 2n).	US\$150.0	\$2,582,775	Crédito dispuesto para prepagar la totalidad del Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽³⁾
Pago de US\$50.0 del saldo inicial del Préstamo bancario Sindicado 2021.	(US\$50.0)	(\$860,925)	Liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023 ⁽³⁾⁽⁵⁾
Total de flujos netos de préstamos por adquisición de Zeus pendientes de pago	US\$170.0	\$3,272,580	

(1) La conversión a miles de pesos fue realizada considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de cada disposición.

(2) Los pagos fueron realizados con los recursos provenientes de la segunda liquidación de la suscripción preferente de capital recibidos el 5 de abril de 2023, que se describe en la nota 2g i.

(3) La línea de crédito sindicada 2021 fue liquidada con recursos del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2n. Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimiento, el 17 de septiembre de 2024, el Fideicomiso prepagó la totalidad de este préstamo, con recursos del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, ver nota 12.

(4) El pago fue realizado con los recursos de la devolución del IVA del portafolio Zeus recibidos el 23 de junio de 2023 (ver nota 2o).

(5) Esta disposición inicial fue efectuada en 2021 para liquidar créditos puente utilizados para la compra de los inmuebles Ciénega 2 y 3.

(6) Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito con los recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024.

- k. Durante el año 2023, con la previa aprobación de la transacción en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs del 10 de febrero de 2023, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio industrial denominado “Zeus”, que en su totalidad está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con una ABR total de 822,052 m², así como por una reserva territorial con una superficie total de 882,723 m². 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 en los doce meses siguientes a su adquisición y pago de US\$53.3 millones, equivalentes a \$900,424 considerando el tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

- Utilizando US\$353.0 millones (equivalentes a \$6,489,199 al 29 de marzo de 2023, fecha de la adquisición del 93% del portafolio industrial Zeus) de los recursos provenientes de las líneas de crédito dispuestas que se describen en la nota 2j anterior; y
- US\$341.4 millones (equivalentes a \$6,276,569 a la fecha de adquisición) con recursos provenientes de la primera parte de la Suscripción Preferente de CBFIs (ver nota 2g i.) y del monto remanente de la emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022 (ver nota 2v), para los cuales se contrataron instrumentos financieros derivados tipo forward, con la finalidad de mitigar el riesgo cambiario hasta la fecha de ejecución de la transacción.

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

La compra del portafolio Zeus, generó impuestos y gastos de adquisición por \$419,243, los cuales fueron capitalizados en el rubro de propiedades de inversión presentado en el estado consolidado de posición financiera (ver nota 11).

- I. 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 (integrado por tres proyectos: 1) Expansión de nave industrial por US\$18.3, 2) construcción de comedor por US\$1.5, y 3) construcción de estacionamiento por \$1.6 millones). 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 de la nave industrial y del comedor tienen un valor total de \$100,824.

Durante 2024 se concluyeron dos de los tres proyectos que forman parte de los US\$21.4 millones mencionados al inicio de este inciso. Dichos proyectos corresponden al estacionamiento (descrito en siguientes párrafos) y comedor los cuales tienen un valor de US\$1.6 millones (equivalentes a \$28,024 al 31 de diciembre de 2024) y US\$1.5 millones (equivalentes a \$25,372 al 31 de diciembre de 2024), respectivamente. El proyecto que continúa en proceso corresponde a la expansión de la nave industrial con un valor remanente por ejecutar al 31 de diciembre de 2024 de US\$3.4 millones (equivalentes a \$69,735 al 31 de diciembre de 2024) y un valor en libras de \$274,440. Se estima que el proceso de construcción de la nave industrial concluya durante el primer trimestre 2025.

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 marzo de 2024, con la opción de extenderse 5 años más.

Derivado del contrato de arrendamiento del terreno, Fibra MTY en su calidad de arrendatario reconoció inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento de \$72,830. De manera inicial, el activo por derecho de uso se depreciará en 15 años, período al que se estima que serán extendidos los contratos, en función a la obligación contractual del inquilino de pagar un residual al final del año 10 en caso de no ejercer la prórroga.

Por su parte, el pasivo por arrendamiento se amortizará en la vigencia de 15 años, devengando una tasa de interés de 11.5%, la cual fue calculada como la tasa incremental de préstamos del Fideicomiso de acuerdo con la política contable bajo la IFRS 16 *Arrendamientos*. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra MTY mantiene un saldo de activo por derecho de uso, neto por \$69,306 y reconoció un gasto por depreciación de \$3,524. Adicionalmente, mantiene saldos de pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo de \$2,104 y \$74,533, respectivamente, por los cuales reconoció un gasto por intereses de \$6,512.

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.

Por otra parte, con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, el contrato de subarrendamiento con el inquilino Danfoss califica como un arrendamiento financiero, de modo que, a partir del 7 de marzo de 2024, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar por arrendamiento financiero equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente. (ver nota 8).

- m. 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. Al 31 de diciembre de 2023, el valor total del compromiso de inversión fue por un monto de hasta US\$10.1 millones, el cual incluye inversiones de capital hasta por US\$0.2 millones. Dicha expansión incrementaría el ABR en un estimado de 10,700 m², y generaría un ION adicional estimado 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 terminadas tenían un valor de \$63,052 y \$3,594, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, la construcción fue terminada con una inversión adicional de \$98,355 (ver nota 11) para llegar a un saldo final de \$161,407.
- n. 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. Por otra parte, con la intención de continuar reduciendo su costo de deuda y extendiendo su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad de este préstamo con recursos de un nuevo préstamo bilateral BBVA 2024 (Ver notas 12 y 13).
- o. El 23 de junio de 2023, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la primera fase de la adquisición del portafolio Zeus por un importe de \$1,423,363, ver notas 2g ii, 2j y 2k.
- p. 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 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, el arrendatario comenzó 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 2024 y 2023, la construcción en proceso tiene un valor de \$135,371 y \$50,994. Ver nota 11.

Durante 2024 se firmaron dos compromisos de expansión a las propiedades “Aguascalientes- FINSA 01” y “Aguascalientes-FINSA 02”, con valores de US\$6.6 millones y US\$3.7 millones. Al 31 de diciembre de 2024, las construcciones en proceso de estos compromisos tienen un valor de \$71,991 y \$29,880, respectivamente. Ver nota 11.

- q. 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. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso realizó disposiciones adicionales y pagos de esta línea de crédito, ver nota 12.

- r. 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 podrían ser destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. El 17 de diciembre de 2024, el Fideicomiso completó la venta de este inmueble, como se describe en la Nota 2e.

2022

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

Esta transición eliminó el riesgo relacionado al cese de publicación de la tasa LIBOR sin generar un efecto material en el costo financiero, el cual se presenta en el rubro de gastos financieros del estado consolidado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Al utilizar el expediente práctico de las enmiendas a la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$968,075), ver Nota 12.

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

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

Con esta operación, Fibra MTY mantuvo el total de su deuda en tasa de interés fija a un promedio ponderado de 4.23% anual, misma que asciende a US\$265 millones (equivalentes a \$5,130,797) al 31 de diciembre de 2022, ver Nota 12.

- u. El 27 de abril de 2022, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobaron, entre otros asuntos:
- i. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, ver Nota 13; 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.
- v. 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.

- w. 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.

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

- z. El 23 de diciembre de 2022, Fibra MTY celebró un contrato privado de compraventa para la adquisición de un portafolio industrial denominado “Zeus” compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de US\$662 millones, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital. Al 31 de diciembre de 2022, esta transacción se encontraba sujeta, entre otros requerimientos y condiciones, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra MTY, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos vinculantes correspondientes. Al 31 de diciembre de 2023, la adquisición del portafolio industrial Zeus fue concluida en su totalidad, ver Nota 2k.
- aa. 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 2024 se concretó este proceso, ver Nota 11.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y cuyos efectos para Fibra MTY se describen a continuación:

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

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

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

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

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

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

Debido a que Fibra MTY no ha entrado en transacciones de venta de propiedades con arrendamiento posterior en las que funja como arrendatario, estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados.

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

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

Las modificaciones se aplican para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Fibra MTY no ha realizado acuerdos de financiación de proveedores, por lo que esta enmienda no tuvo un impacto en las revelaciones dentro de sus estados financieros consolidados.

- 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, el 18 de febrero de 2025, con previa aprobación del Comité Técnico y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros consolidados.
- e. **Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso como FIBRA, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY (Ver nota 4i).
- f. **Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.
- h. **Negocio en marcha** – Con base en el análisis descrito en la Nota 13 de los estados financieros consolidados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al 31 de diciembre de 2024 se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando en cada período de 3 meses, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Activos financieros a FVTPL

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

Método de la tasa de interés efectiva

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 13, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y forwards de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024 y 2022, con el objetivo de cubrir sus riesgos de variabilidad en las tasas de interés o tipo de cambio. Dichos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato y se vuelven a medir posteriormente a valor razonable a cada fecha de reporte. Los instrumentos financieros derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Esta medición se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

El Fideicomiso contabiliza sus instrumentos financieros derivados dependiendo de la designación realizada desde la contratación del instrumento, ya sea como de negociación, o como coberturas de flujo de efectivo o coberturas de valor razonable, para aplicar contabilidad de coberturas.

En todos los casos, los instrumentos financieros derivados se contratan por el Fideicomiso para cubrir un riesgo financiero; sin embargo, cuando no se cumplen todos los requisitos que exige la normatividad contable para la aplicación de contabilidad de coberturas, se clasifican como de negociación. Por lo tanto, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se reconocen directamente en los resultados consolidados del Fideicomiso.

Por otra parte, para propósitos de la contabilidad de coberturas: a) se considera una cobertura de valor razonable cuando se cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o un

compromiso en firme no reconocido; y b) se considera una cobertura de flujo de efectivo cuando se cubre la exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo

o pasivo reconocido, o una transacción pronosticada altamente probable, o el riesgo en moneda extranjera en un compromiso en firme no reconocido. A la fecha de los estados financieros consolidados y por todos los periodos presentados, Fibra MTY únicamente mantiene y ha mantenido coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y cómo evaluará si la relación de cobertura es efectiva, incluyendo el análisis de las fuentes de ineffectividad y cómo se determina la razón 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.

Una relación de cobertura califica para la aplicación de contabilidad de coberturas si cumple con todos los siguientes requisitos de efectividad: a) existe "una relación económica" entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura; b) el efecto del riesgo de crédito no domina los cambios de valor que resultan de esa relación económica; c) la proporción de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la que resulta de la cantidad del elemento cubierto que el Fideicomiso realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que realmente utiliza para cubrir esa cantidad de elemento cubierto. Las coberturas que cumplen con todos los criterios de calificación para la contabilidad de coberturas se contabilizan, como se describe a continuación.

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 recicla a resultados cuando la partida cubierta impacta los resultados del periodo los afecta; por otra parte, cualquier porción ineffectiva en la cobertura se reconoce de inmediato en el estado consolidado de 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 que mantiene Fibra MTY, 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 la partida cubierta impacte resultados.

- 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 "Utilidad (pérdida) 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.

Propiedades clasificadas como activos disponibles para la venta

Fibra MTY clasifica una propiedad de inversión en el rubro de activo disponible para la venta cuando es altamente probable que los beneficios económicos que genera serán recuperados mediante su venta y no a través de los ingresos por arrendamiento. Para ello, el activo debe encontrarse disponible para su venta en su condición actual y se deben cumplir las siguientes condiciones: a) la administración está comprometida formalmente con un plan de venta de la propiedad, con la autorización del órgano de gobierno corporativo correspondiente en función a los umbrales establecidos en el contrato del Fideicomiso; b) se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; c) se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación de la propiedad como activo disponible para la venta; d) se ha designado para la venta del activo un precio razonable en relación con su valor razonable actual; y e) los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos.

Cuando la propiedad aún no ha sido dispuesta y su valor razonable se modifica, el efecto por valor razonable se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de utilidad integral, incrementando o disminuyendo, según corresponda, el valor del activo que se presenta como activo circulante en el estado consolidado de posición financiera.

Finalmente, cuando la propiedad es vendida, Fibra MTY reconoce la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros en el estado consolidado de utilidad integral del periodo como una utilidad o pérdida por disposición de activos de larga duración, según corresponda.

- 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. Cuando el Fideicomiso actúa como subarrendador, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero u operativo dependiendo de lo siguiente:

- Si el arrendamiento principal (donde Fibra MTY actúa como arrendatario) es de corto plazo y ha decidido aplicar la exención de reconocimiento establecida en la IFRS 16 para contratos con plazo menor a un año, el subarrendamiento se clasifica como operativo;
- De otra manera, el subarrendamiento se clasifica con referencia al derecho de uso del arrendamiento principal. Por lo tanto, si el plazo del subarrendamiento es igual al tiempo por el cual Fibra MTY mantiene el derecho de uso del activo definido en el contrato principal, el subarrendamiento se clasifica como financiero. Ver nota 8.

Arrendamientos 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.

Arrendamientos financieros

Por otra parte, en un arrendamiento financiero, incluyendo subarrendamientos en donde el Fideicomiso actúa como arrendador, Fibra MTY reconoce como cuenta por cobrar un monto equivalente al valor de la inversión neta en el arrendamiento, el cual se mide descontando las rentas futuras por cobrar utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Los flujos que se consideran en el descuento a valor presente corresponden a los pagos fijos de renta, menos cualquier incentivo pagadero por el Fideicomiso.

Posterior al reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar por arrendamiento financiero, Fibra MTY aplica su política de deterioro de activos financieros y además reconoce ingresos por intereses, los cuales se calculan con referencia al saldo insoluto de las cuentas por cobrar por arrendamiento netas de cualquier estimación por deterioro, aplicando la tasa de rendimiento del arrendamiento, conforme se devengan. La presentación de los ingresos relacionados con el arrendamiento financiero en el estado consolidado de resultados integrales se realiza dependiendo de la naturaleza del acuerdo.

Finalmente, cuando el Fideicomiso recibe el cobro de las rentas, reconoce la entrada de efectivo y da de baja el saldo por cobrar correspondiente a dicho flujo, en línea con su política de bajas de activos financieros.

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

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 que se determina al inicio del ejercicio sujeto a compensación, en función del valor de capitalización del Fideicomiso, considerando los siguientes rangos, en millones de pesos:

Límite inferior	Límite superior	Porcentaje del plan de incentivos
-	20,000	0.75%
20,000	40,000	0.65%
40,000	60,000	0.60%
60,000	80,000	0.55%
80,000	100,000	0.50%
100,000	120,000	0.45%
120,000	140,000	0.40%
140,000	160,000	0.35%
160,000	180,000	0.30%
180,000	-	0.25%

Las condiciones de rendimiento que se evalúan para el pago del plan de incentivos, con sus respectivas ponderaciones, son las siguientes:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI anual (corto plazo) con un peso de 47% del plan; e
- Incremento relativo de los Fondos de Operación Ajustados ("AFFO", por sus siglas en inglés) utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años (largo plazo), con un peso de 53% del plan.

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, siendo esta la fecha en la que el Comité Técnico aprueba el plan.

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.

- 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.
- 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.

- k. **Recompra y recolocación de CBFIs** - La recompra de instrumentos propios de patrimonio del Fideicomiso (CBFIs) se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio contribuido de Fibra MTY, por el monto total pagado en la transacción. Desde el momento de la recompra, los CBFIs entran a la tesorería del Fideicomiso y dejan de estar en circulación; por su parte, cuando Fibra MTY emite nuevamente los CBFIs previamente recomprados, el Fideicomiso registra un incremento en el patrimonio contribuido por el monto de la transacción, neto de los costos de emisión, en caso de existir y se incrementan los CBFIs en circulación.

Fibra MTY no reconoce ninguna ganancia o pérdida por la recompra, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios del Fideicomiso.

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

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

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

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

Determinación de la moneda funcional

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

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

Adicionalmente, la estructura de financiamiento está determinada principalmente por emisiones de patrimonio en pesos mexicanos, enfocada en mantener un nivel de endeudamiento óptimo no mayor al 35%. Sin embargo, la deuda del Fideicomiso está denominada en dólares, considerando dos premisas: 1) la evaluación del costo de financiamiento para favorecer el otorgamiento de mayores rendimientos en pesos mexicanos a los tenedores de los CBFIs; y 2) que, al generar ingresos por arrendamiento en dólares, se establece una cobertura económica natural para el pago de intereses en dicha moneda, lo cual limita el riesgo cambiario y favorece la entrega de rendimientos en pesos mexicanos. En este sentido, los saldos de principal de la deuda mantenida por el Fideicomiso (ver notas 12 y 13) 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 consolidados, Fibra MTY solamente ha concretado adquisiciones de propiedades de inversión.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valuación de instrumentos financieros derivados

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	\$ 3,359,692	\$ 393,487	\$ 254,004
Equivalentes de efectivo	1,975,485	645,372	4,023,136
Total	\$ 5,335,177	\$ 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 2024, 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.

Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY mantiene inversiones financieras en Bonos de Protección al Ahorro Gubernamental ("BPAG") y en Bonos de Protección al Ahorro ("BPA") por \$863,033 a un plazo de 359 días que vencerá el 14 de marzo de 2025; estas inversiones incluyen intereses devengados por \$63,033 y se reconocen en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado de utilidad integral. Adicionalmente, el día 17 de septiembre de 2024 se venció el plazo de 181 días de una inversión de \$1,000,000, la cual generó intereses por \$56,311 que se reconocieron como ingresos financieros en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no ha reconocido una estimación de deterioro sobre sus inversiones financieras, dado su análisis sobre la probabilidad de incumplimiento asociada a la contraparte, que se considera libre de riesgo por tratarse de bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no mantenía inversiones financieras.

7. Cuentas por cobrar, neto

	31 de diciembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Cientes	\$ 80,535	\$ 32,814	\$ 14,658
Cientes parte relacionada (Nota 14)	258	-	-
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	2,506	4,345	3,645
Otras cuentas por cobrar	722	1,075	395
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 14))	395	132	1,266
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(6,550)	(1,341)	(34)
Total	\$ 77,866	\$ 37,025	\$ 19,930

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de instrumentos financieros (ver Nota 13). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, los saldos de cartera vencida ascendían a \$28,645, \$7,875 y \$192 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$6,550, \$1,341 y \$34, respectivamente. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente, el Fideicomiso reconoció un gasto o (reversión) de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral por \$5,209, \$1,307 y (\$4,761), incrementando o disminuyendo la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, según corresponda.

Adicionalmente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso dio de baja cuentas por cobrar no vencidas de \$163, \$391 y \$3,484 por considerarse legalmente incobrables, impactando los estados consolidados de utilidad integral de los periodos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 52,148	\$ 24,939	\$ 14,466
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	22,095	6,534	158
Total	\$74,243	\$ 31,473	\$ 14,624

8. Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento

A partir del 7 de marzo de 2024, entró en vigor un contrato de subarrendamiento de estacionamiento con el inquilino Danfoss, celebrado entre las partes el 1 de abril de 2023. Con base en la evaluación de la administración de Fibra MTY, este contrato califica como un arrendamiento financiero, de modo que, el activo por derecho de uso, previamente reconocido por Fibra MTY, en su calidad de arrendatario, por el terreno sobre el que construyó dicho estacionamiento subarrendado, fue dado de baja y se reconoció una cuenta por cobrar equivalente a las rentas futuras descontadas a valor presente.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso reconoció y presentó en el rubro de gastos financieros en el estado consolidado de utilidad integral una pérdida de \$8 por la baja del derecho de uso del terreno en su calidad de arrendatario.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses por cuentas por cobrar de subarrendamiento financiero por \$9,876 y gastos por intereses del pasivo por arrendamiento por \$8,717, los cuales se presentan en los rubros de ingresos totales y mantenimiento y operación de inmuebles, respectivamente, en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, los vencimientos por año de las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y de los pasivos por arrendamiento son como se muestra a continuación:

	Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero	Pasivo por arrendamiento
Año:		
2025	\$ 15,613	\$ 12,633
2026	15,613	11,730
2027	15,613	10,822
2028	15,613	10,822
2029	15,613	10,822
Más de 5 años	143,125	94,691
Total de cobros/pagos nominales	\$ 221,190	\$ 151,520 ⁽¹⁾
Menos: intereses no devengados	(108,337)	(74,382) ⁽¹⁾
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero y pasivo por arrendamiento	\$ 112,853	\$ 77,138
Estimación de deterioro	-	N/A
Cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, netas y pasivo por arrendamiento	\$ 112,853	\$ 77,138

(1) Al 31 de diciembre de 2024, los valores de pagos futuros nominales, intereses futuros no devengados y pasivo por arrendamiento generados por el contrato de renta de terreno con un tercero para la construcción de un estacionamiento en el inmueble Danfoss por \$148,801, (\$74,268) y \$74,533, respectivamente, se complementan por los montos generados por un contrato de arrendamiento de estacionamiento para el inmueble Prometeo, los cuales fueron \$2,719, (\$114) y \$2,605, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fideicomiso no mantenía cuentas por cobrar por arrendamiento financiero.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los vencimientos por año del pasivo por arrendamiento son como se muestra a continuación:

Pasivo por arrendamiento	31 de diciembre de 2023
Año:	
2024	\$ 12,638
2025	12,638
2026	11,730
2027	10,822
2028	10,822
Más de 5 años	105,512
Total de pagos nominales	\$ 164,162
Menos: intereses no devengados	(83,276)
Pasivo por arrendamiento	\$ 80,886

Pasivo por arrendamiento	31 de diciembre de 2022
Año:	
2023	\$ 1,816
2024	1,816
2025	1,816
2026	909
Total de pagos nominales	\$ 6,357
Menos: intereses no devengados	(557)
Pasivo por arrendamiento	\$ 5,800

9. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (ver nota 4b)	\$ 371,430	\$ 48,663	\$ 23,626
Otros	101	101	1,425
Total	\$ 371,531	\$ 48,764	\$ 25,051

10. Otros activos

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 17,301	\$ 13,645	\$ 7,388
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	11,114	8,672	5,542
Depósitos en garantía ⁽³⁾	13,267	-	48,404
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	14,708	7,981	7,862
Total	\$ 56,390	\$ 30,298	\$ 69,196
No circulantes			
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 38,761	\$ 36,325	\$ 20,549
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	34,932	18,154	13,196
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	60,693	55,199	19,071
Depósitos en garantía	4,023	1,703	1,715
Pagos anticipados ⁽⁴⁾	-	-	1,951
Otros	913	349	333
Total	\$ 139,322	\$ 111,730	\$ 56,815

- (1) 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.
- (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 16 de abril de 2024, el Fideicomiso otorgó US\$1.5 millones para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra de 8 naves industriales del portafolio Batach, posteriormente el 10 de diciembre de 2024 habiéndose concretado la adquisición de 6 naves, recibimos US\$0.9 millones, quedando pendiente US\$0.6 millones (equivalentes a \$13,267), los cuales serán recuperables al concretarse la adquisición de las 2 naves faltantes (ver Nota 2c).
Al 31 de diciembre de 2022, Fibra MTY otorgó US\$2.5 millones (equivalentes a \$48,404) para garantizar ciertas obligaciones asumidas en la carta de intención de compra del portafolio Zeus. Esta garantía fue recuperada en efectivo en la fecha de la adquisición del portafolio, ver notas 2k y 2z.
- (4) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los pagos anticipados circulantes están integrados por seguros, honorarios a los fiduciarios y gastos de mantenimiento, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes correspondían a seguros.
- (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.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, con el apoyo de valuadores calificados independientes y se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable ⁽⁹⁾	Traspasos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Danfoss ⁽¹⁾	11-dic-14	\$ 549,382	\$ -	\$ 1,338	\$ 198,988	\$ 71,845	\$ -	\$ 821,553
Casona	28-may-15	303,584	-	-	-	62,090	-	365,674
Catacha	29-jul-15	75,715	-	-	-	(12,607)	-	63,108
Santiago ⁽¹⁾	21-sep-15	300,084	-	1,997	98,355	117,298	-	517,734
Nico 1	19-may-16	628,091	-	3,028	-	184,423	-	815,542
Providencia ⁽¹⁾⁽²⁾	25-may-16	1,066,067	32,996	24,029	71,584	288,374	-	1,483,050
Ciénega	08-nov-16	362,966	-	-	-	32,034	-	395,000
Catacha 2	08-dic-16	108,122	-	556	-	(8,601)	-	100,077
Huasteco ⁽¹⁾	25-may-17	1,065,770	216	1,623	7,716	331,497	-	1,406,822
Zinc	14-sep-18	248,273	-	-	-	53,739	-	302,012
Filios ⁽³⁾	18-dic-18	2,153,503	(3,240)	-	-	676,106	-	2,826,369
Garibaldi ⁽³⁾	27-nov-19	-	-	-	-	-	-	-
	29-ene-20	658,657	(845)	-	-	183,005	-	840,817
Ciénega 2	19-nov-21	417,202	-	-	-	128,092	-	545,294
Ciénega 3	08-dic-21	417,973	-	-	-	99,267	-	517,240
Zeus ⁽¹⁾⁽⁴⁾	29-mar	-	-	-	-	-	-	-
	20-sep-23	11,482,096	(5,888)	41,177	186,248	3,511,316	-	15,214,949
Aerotech ⁽⁶⁾	30-may-24	-	1,557,945	10,114	-	215,086	-	1,783,145
	13-jun-24	-	-	-	-	-	-	-
Batach ⁽⁶⁾	10-dic-24	-	2,494,489	-	-	(48,765)	-	2,445,724
Segmento Industrial		\$ 19,837,485	\$ 4,075,673	\$ 83,862	\$ 562,891	\$ 5,884,199	\$ -	\$ 30,444,110
Oficinas en el Parque	11-dic-14	1,372,884	-	6,932	-	(39,453)	-	1,340,363
Neoris	11-dic-14	729,230	-	4,586	-	(71,486)	-	662,330
Atento	11-dic-14	68,956	-	8,228	-	4,700	-	81,884
Cuadrante	11-dic-14	86,901	-	-	-	4,019	-	90,920
Prometeo	22-dic-15	440,239	-	10,226	-	(31,248)	-	419,217
Fortaleza ⁽⁷⁾	31-ago-16	412,050	-	1,237	-	(29,698)	(383,589)	-
Redwood	06-dic-16	570,011	-	7,657	-	76,543	-	654,211
Huasteco	25-may-17	58,125	-	-	-	(4,467)	-	53,658
Cuauhtémoc	16-ago-17	219,994	-	369	-	(13,121)	-	207,242
Patria	03-oct-18	332,532	-	1,133	-	20,580	-	354,245
Filios	18-dic-18	943,579	(1,475)	-	-	296,160	-	1,238,264
La Perla ⁽⁸⁾	08-jun-21	1,837,755	11,421	5,791	-	341,220	-	2,196,187
Segmento Oficinas		\$ 7,072,256	\$ 9,946	\$ 46,159	\$ -	\$ 553,749	\$ (383,589)	\$ 7,298,521
Monza	27-ago-15	234,107	-	-	-	14,542	-	248,649
Monza 2	13-nov-15	101,263	-	-	-	4,370	-	105,633
Huasteco	25-may-17	20,108	-	-	-	(1,662)	-	18,446
Segmento Comercial		\$ 355,478	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,250	\$ -	\$ 372,728
Total propiedades de inversión		\$ 27,265,219	\$ 4,085,619	\$ 130,021	\$ 562,891	\$ 6,455,198	\$ (383,589)	\$ 38,115,359

- (1) Propiedades en proceso de expansión de acuerdo con compromisos contractuales con los inquilinos actuales que las ocupan, ver sección de compromisos de esta nota.
- (2) El 2 de mayo de 2024, Fibra MTY concretó la adquisición de un terreno en uno de los inmuebles del portafolio Providencia por \$31,786 más costos de cierre por \$1,210, para realizar una expansión de una de las naves industriales (ver Nota 1).
- (3) Durante el año 2024, Fibra MTY concluyó las reparaciones inmediatas y medidas correctivas establecidas en el acuerdo de compra del portafolio Filios, las cuales estaban valuadas y provisionadas hasta por un monto de US\$2.4 millones de dólares. Dado lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, la Administración de Fibra MTY dio de baja el remanente de la provisión no ejercida por US\$0.3 millones de dólares, equivalentes a \$4,715.
Por otra parte, debido a las condiciones actuales del portafolio Garibaldi, la Administración consideró como remota la probabilidad de que se ejerza una provisión para inversiones de capital establecida en el acuerdo de compra hasta por un monto de US\$0.05 millones de dólares, equivalentes a \$845. Por lo anterior, la provisión fue cancelada al 31 de diciembre de 2024.
Ambas provisiones por un monto total de \$5,560 estaban presentadas en el estado consolidado de posición financiera como un pasivo circulante al 31 de diciembre de 2023.
- (4) La disminución de \$5,888 se generó porque ciertos pagos de ISAI y derechos de registro, en algunos de los inmuebles del portafolio Zeus, fueron menores a los provisionados.
- (5) Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del portafolio Aerotech, consistente en 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un ABR total de 93,525 m2 construida sobre un terreno de alrededor de 253,611 m2, que incluye dos reservas territoriales para expansiones (ver Nota 2a).
- (6) El 10 de diciembre de 2024, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición de 6 de las 8 naves industriales localizadas en Nuevo León del portafolio denominado Batach. (ver Nota 2c).

- (7) Durante el tercer trimestre de 2024, el Fideicomiso aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble fortaleza con valor de \$383,589 a la fecha de su traspaso del rubro de propiedades de inversión al de activos disponibles para la venta (ver Notas 1 y 2d).
- (8) El 16 de enero de 2024 se ocuparon 1,559 m2 del inmueble La Perla, esta ocupación generó el último pago del pasivo por ABR vacío, generado en la adquisición de dicho inmueble, efectuada el 8 de junio de 2021. En función a lo anterior, el pasivo de US\$4.1 millones (equivalentes a \$68,448) presentado dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, ha sido liquidado en su totalidad. De acuerdo con condiciones contractuales pactadas en la fecha de adquisición del inmueble, esta ocupación generó una comisión por arrendamiento de \$11,421 más IVA, la cual fue registrada como parte del valor del inmueble.
- (9) Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad por valor razonable del portafolio de Fibra MTY fue de \$6,433,387 e incluye \$6,455,198 generada por los inmuebles presentados en el rubro de propiedades de inversión; (\$22,903) del inmueble Fortaleza, el cual, de acuerdo con IFRS 5, se clasifica y presenta como activo mantenido para la venta en los estados consolidados de posición financiera; y \$1,092 del inmueble Axtel, dicho inmueble fue vendido el 17 de diciembre de 2024 (ver Nota 2e). Fibra MTY reconoció el incremento de valor de su portafolio en los resultados consolidados en la línea de utilidad por valor razonable de propiedades de inversión.

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones, netas	Efecto de valor razonable	Trasposos a activos disponibles para la venta	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Danfoss ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	21-sep-15	231,370	-	3,594	63,052	2,068	-	300,084
Nico 1	19-may-16	720,248	-	2,408	-	(94,565)	-	628,091
Providencia	25-may-16	1,180,082	-	5,829	-	(119,844)	-	1,066,067
Ciénega	08-nov-16	387,600	-	-	-	(24,634)	-	362,966
Catacha 2	08-dic-16	82,100	-	-	-	26,022	-	108,122
Huasteco ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	18-dic-18	2,319,281	-	-	20,564	(186,342)	-	2,153,503
Garibaldi	27-nov-19 29-ene-20	784,141	(123)	-	-	(125,361)	-	658,657
Ciénega 2	19-nov-21	471,453	-	1,882	-	(56,133)	-	417,202
Ciénega 3	08-dic-21	474,357	-	-	-	(56,384)	-	417,973
Zeus ⁽¹⁾⁽²⁾		-	12,551,053	10,865	50,994	(1,130,816)	-	11,482,096
Segmento Industrial		\$ 8,996,489	\$ 12,560,364	\$ 27,330	\$ 276,802	\$ (2,023,500)	\$ -	\$ 19,837,485
Oficinas en el Parque	11-dic-14	\$ 1,627,300	\$ -	\$ 8,285	\$ -	\$ (262,701)	\$ -	\$ 1,372,884
Neoris	11-dic-14	747,000	-	4,276	-	(22,046)	-	729,230
Axtel	11-dic-14	401,650	-	-	-	(111,742)	(289,908)	-
Atento	11-dic-14	69,000	-	1,083	-	(1,127)	-	68,956
Cuadrante	11-dic-14	105,520	-	2,143	-	(20,762)	-	86,901
Prometeo	22-dic-15	448,800	-	3,996	-	(12,557)	-	440,239
Fortaleza	31-ago-16	487,600	-	3,440	-	(78,990)	-	412,050
Redwood	06-dic-16	667,972	-	316	-	(98,277)	-	570,011
Huasteco	25-may-17	65,750	-	92	-	(7,717)	-	58,125
Cuauhtémoc	16-ago-17	303,976	-	-	-	(83,982)	-	219,994
Patria	03-oct-18	337,800	-	22	-	(5,290)	-	332,532
Filios	18-dic-18	1,015,737	-	-	-	(72,158)	-	943,579
La Perla	08-jun-21	2,029,085	19,674	5,450	-	(216,454)	-	1,837,755
Segmento Oficinas		\$ 8,307,190	\$ 19,674	\$ 29,103	\$ -	\$ (993,803)	\$ (289,908)	\$ 7,072,256
Monza	27-ago-15	\$ 218,400	\$ -	\$ 1,021	\$ -	\$ 14,686	\$ -	\$ 234,107
Monza 2	13-nov-15	95,300	-	-	-	5,963	-	101,263
Huasteco	25-may-17	21,900	-	102	-	(1,894)	-	20,108
Segmento Comercial		\$ 335,600	\$ -	\$ 1,123	\$ -	\$ 18,755	\$ -	\$ 355,478
Total propiedades de inversión		\$ 17,639,279	\$ 12,580,037	\$ 57,556	\$ 276,802	\$ (2,998,548)	\$ (289,908)	\$ 27,265,219

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

(2) 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. (ver Nota 2f y 2k).

Propiedades de inversión	Fecha de adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones netas	Inversiones de capital, netas	Construcciones netas	Efecto de valor razonable	Saldo 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 ⁽³⁾	29-jul-15	72,500	-	-	-	(2,700)	69,800
Santiago ⁽³⁾	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 ⁽³⁾	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	\$ 267	\$ 14,729	\$ 107,453	\$ 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 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	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 ⁽³⁾	27-ago-15	\$ 212,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,600	\$ 218,400
Monza 2 ⁽³⁾	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	\$ 18,727	\$ 41,993	\$ 79,387	\$ 146,181	\$ 17,639,279

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

Inversiones de capital en proceso

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 38,011	\$ 29,227	\$ 37,552
Adiciones por inversiones de capital	130,021	57,556	41,993
Inversiones terminadas	(79,376)	(48,772)	(50,318)
Saldo final	\$ 88,656	\$ 38,011	\$ 29,227

Compromisos de construcciones 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 construcciones 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:

Construcciones

2024

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Construcciones en 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Construcciones										
Segmento Industrial										
Huasteco Fagor	San Luis Potosí	21-feb-23	09-feb-24	6,732	US\$ 3.3	US\$ 3.3	US\$ -	\$ 41,775	\$ 7,716	\$ 49,491
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3	14.9	3.4	90,267	184,173	274,440
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	550	1.5	1.5	-	10,557	14,815	25,372
Subtotal					19.8	16.4	3.4	100,824	198,988	299,812
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	07-mar-24	NA	1.6 ⁽¹⁾	1.6	-	12,661	15,363	28,024
Total Danfoss					21.4	18.0	3.4	113,485	214,351	327,836
Santiago	Querétaro	31-may-23	31-jul-24	10,712	9.9	9.2	0.7	63,052	98,104	161,156
Santiago	Querétaro	31-jul-24	en proceso		0.5 ⁽²⁾	0.0	0.5	-	251	251
Total Santiago					10.4	9.2	1.2	63,052	98,355	161,407
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	01-ago-24	11,719	10.1	8.9	1.2	50,994	84,377	135,371
Aguascalientes-Finsa 01	Aguascalientes	12-abr-24	en proceso	6,444	6.6	3.9	2.7	-	71,991	71,991
Aguascalientes-Finsa 02	Aguascalientes	22-ago-24	en proceso	5,999	3.7	1.5	2.2	-	29,880	29,880
Total Zeus					20.4	14.3	6.1	50,994	186,248	237,242
Providencia5MAL6A	Coahuila	08-may-24	en proceso	18,200	12.0	5.8	6.2	-	71,584	71,584
Total construcciones					US\$ 67.5	US\$50.6	US\$ 16.9	\$ 269,306	\$ 578,254	\$ 847,560

(1) El estacionamiento fue construido sobre un terreno arrendado a un tercero y posteriormente fue subarrendado, ver Notas 21 y 8.

(2) El 31 de julio de 2024, Fibra MTY firmó un cuarto convenio con el arrendatario del inmueble Santiago en el que se agregó a la inversión base de la expansión de US\$9.9 millones, un monto de US\$ 0.5 millones para la construcción de una palapa, una planta de tratamiento de agua y un cuarto de herramientas; y US\$ 0.1 millones para inversiones de capital.

2023

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Construcciones en 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Construcciones										
Segmento Industrial										
Filios 1 Supsa M	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	US\$ 0.5	US\$ 0.5	US\$ -	\$ -	8,062	\$ 8,062
Filios 4 CIAW FDC	Nuevo León	15-oct-21	02-nov-23	NA	0.7	0.7	-	-	12,502	12,502
Total Filios					1.2	1.2	-	-	20,564	20,564
Huasteco Fagor	San Luis Potosí	21-feb-23	en proceso	6,732	3.3 ⁽¹⁾	2.3	1.0	-	41,775	41,775
Danfoss expansión	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	18,650	18.3 ⁽²⁾	5.0	13.3	407	89,860	90,267
Danfoss comedor	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	550	1.5	0.6	0.9	-	10,557	10,557
Subtotal					19.8	5.6	14.2	407	100,417	100,824
Danfoss estacionamiento	Nuevo León	01-abr-23	en proceso	NA	1.6 ⁽³⁾	0.7	0.9	-	12,661	12,661
Total Danfoss					21.4	6.3	15.1	407	113,078	113,485
Santiago	Querétaro	31-may-23	en proceso	10,712	9.9 ⁽⁴⁾	3.7	6.2	-	63,052	63,052
Aguascalientes-Finsa 03	Aguascalientes	19-jul-23	en proceso	11,719	10.1 ⁽⁵⁾	3.8	6.3	-	50,994	50,994
Total construcciones					US\$ 45.9	US\$ 17.3	US\$ 28.6	\$ 407	\$ 289,463	\$ 289,870

- (1) El valor total de la inversión es de US\$3.3 millones, e incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$0.5 millones equivalentes a \$8,993 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$441.
- (2) 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; posteriormente 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.
- (3) Ver Notas 2l y 8.
- (4) El 31 de mayo de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de expansión del inmueble industrial Santiago por un valor de hasta US\$14.3 millones a llevarse a cabo en dos fases; posteriormente con fecha 15 de septiembre de 2023 se firma un convenio para extender el plazo de realización para la fase 2. El 18 de diciembre de 2023 se firma un tercer convenio para cancelar la inversión en la fase por así convenir a los intereses del arrendatario quedando la inversión de la fase 1 en US\$9.9 millones y compromisos para efectuar inversiones de capital por US\$0.2 millones.
- (5) El valor total de la inversión incluye el precio de adquisición del terreno que se pactó en US\$1.1 millones equivalentes a \$18,739 a la fecha de la transacción más costos de cierre de \$829.

2022

Propiedad	Ubicación	Fecha de firma	Fecha de capitalización	ABR m2	Compromisos en millones de dólares			Construcciones en miles de pesos		
					Compromiso contractual	Construcción realizada	Compromiso remanente por ejecutar	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Construcciones en 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Construcciones										
Segmento Industrial										
Filios 2 Supsa O	Nuevo León	15-oct-21	21-jun-22	2,764	US\$ 5.3	US\$ 5.3	US\$ -	\$ 28,066	\$ 78,979	\$ 107,046
Filios 1 Supsa M	Nuevo León	15-oct-21	en proceso	NA	0.5	-	0.5	-	-	-
Filios 4 CIAW FDC	Nuevo León	15-oct-21	en proceso	NA	0.7	-	0.7	-	-	-
Total Filios					6.5	-	1.2	28,066	78,979	107,046
Danfoss ⁽¹⁾	Nuevo León	-	-	-	-	-	-	-	407	407
Total construcciones					US\$ 6.5	US\$ 5.3	US\$ 1.2	\$ 28,066	\$ 79,386	\$ 107,453

- (1) Costos de un potencial proyecto de expansión en la propiedad Danfoss, firmado el 1 de abril de 2023.

Inversiones de capital

2024

En ciertos inmuebles del portafolio, Fibra MTY firmó durante 2024 compromisos contractuales para realizar ciertas inversiones de capital, hasta por US\$2.4 millones. Al 31 de diciembre de 2024 el monto ejercido es de US\$1.6 millones, equivalentes a \$30,149.

2023

En los inmuebles Providencia y Torre Morada 2 se firmaron compromisos 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 2024 se ejercieron US\$0.4 equivalentes a \$10,283 a la fecha de cada transacción.

2022

En los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 se firmaron compromisos 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 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 estaban pendientes de pago y se presentaron dentro del rubro de cuentas por pagar. Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 se ejercieron US\$0.5 y US\$0.1, equivalente a \$7,901 y \$1,608 (a las fechas de las transacciones).

Al 31 de diciembre de 2024, 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.

Contingencias

El 21 de noviembre de 2024, la Comisión Federal de Competencia Económica (la "COFECE") emitió una resolución mediante la cual impuso una multa al Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, por un monto de \$40,838 debido a la supuesta omisión de notificar una concentración al momento de adquirir el Portafolio Garibaldi el 29 de enero de 2020, que requería autorización de COFECE según la Ley Federal de Competencia Económica (la "LFCE").

Con base en los elementos técnicos proporcionados por el área de Jurídico de Fibra MTY y sus asesores externos y considerando los criterios establecidos por la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, la Administración considera que no es probable que se lleve a cabo un desembolso, por lo que no se ha registrado ninguna provisión en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024.

Valor razonable de propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión para los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, los efectos en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY se integraron como sigue:

2024

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de propiedades de inversión de Fibra MTY por \$6,433,387, fue ocasionado principalmente por:

1. Un incremento de \$5,308,753 por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de \$16.8935 el 31 de diciembre de 2023 a \$20.5103 el 31 de diciembre de 2024.
2. Una disminución de (\$91,869), por la operación estándar de propiedades debido a: i) cambios contractuales en oficinas y a la actualización anual del presupuesto de gastos en el primer trimestre por (\$236,201), ii) lo anterior se compensa con \$144,332 debido a incrementos en plazos de arrendamiento y ocupación de espacios vacantes para naves industriales y por el reflejo del superávit entre el valor de las naves terminadas contra el costo de desarrollo.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado por \$1,425,581 debido primordialmente a mayores rentas de mercado en naves industriales.
4. ISAI y costos de cierre (\$209,078), principalmente de las naves adquiridas de los portafolios Aerotech y Batach.

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:

5. 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).
6. La capitalización de los costos relacionados con la adquisición del portafolio Zeus por (\$419,243), ver notas 1 y 2k, los cuales están integrados principalmente por impuestos sobre adquisición de inmuebles; y otros impactos menores en el portafolio de Fibra MTY por (\$5,283).
7. 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.

8. 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, ni tampoco han existido transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

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

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

Las tasas de descuento al 31 de diciembre de 2024 se ubicaron en un rango de 10.50% a 12.50% en propiedades de oficinas; de 8.50% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.50% en propiedades comerciales; con respecto al 31 de diciembre de 2023, i) el portafolio industrial disminuye el rango inferior en 25 puntos base, ante una reducción en la prima de riesgo derivada de las condiciones de mercado que se observaron en el mercado industrial de Tijuana, en el que se continua con una baja vacancia y un incremento en las rentas de mercado en los últimos 24 meses ; ii) oficinas incrementó su rango inferior y superior en 75 y 100 puntos base, respectivamente, ante un mayor riesgo percibido en el sector. El mercado de oficinas no se ha recuperado del todo, las tasas de vacancia siguen siendo altas y aunque existen buenas perspectivas para 2025 esto aún no se ha manifestado en el mercado y iii) el rango de propiedades comerciales se mantuvo sin cambios.

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

PEI valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 es sensible a los cambios en la tasa de descuento.

Al 31 de diciembre de 2024, 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	\$(625,995)	\$640,194

- c. Tipo de cambio – El 84% 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 2024 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	\$1,565,967	\$(1,565,967)

12. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2024	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	\$ -
Préstamo bancario bilateral 2024 expansiones US\$25 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 11 meses posteriores a cada disposición y con vigencia hasta el 15 de febrero del 2026. ⁽¹⁾	512,758	-	-
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ 512,758	\$ 253,403	\$ -

Largo plazo:

Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽²⁾	\$ 4,463,924	\$ 3,704,122	\$ 4,251,902
Préstamo bilateral BBVA 2024 US\$175 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 4 de septiembre de 2029. ⁽³⁾	3,589,303	-	-
Préstamo bilateral 2023 US\$150 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.15% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 12 de junio de 2028. ⁽⁴⁾	-	2,534,025	-
Préstamo bilateral Banorte 2024 US\$160 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 10 de julio de 2029. ⁽⁵⁾	3,281,648	-	-
Préstamo bancario Sindicado 2023 US\$160 millones al 30junio24 y US\$70 millones al 31dic23, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa inicial de 2.25% que se ajusta dependiendo del rango contractual en que se ubique la razón de pasivos totales vs activos totales (ver Nota 13), sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 21 de marzo de 2028. ⁽⁶⁾	-	1,182,545	-
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de julio de 2027. ⁽⁷⁾	-	-	968,075
Costos de obtención de deuda	(60,027)	(76,756)	(61,000)
Total de préstamos bancarios y bursátiles de largo plazo	\$11,274,848	\$ 7,343,936	\$ 5,158,977

- ⁽¹⁾ Línea de crédito simple sin garantía con Scotiabank hasta por un monto principal de US\$63 millones. Al 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$15 millones (\$252,362 a la fecha de la disposición) adicionales para llegar a un saldo insoluto del préstamo bancario bilateral 2023 expansiones de US\$30 millones, de los cuales fueron pagados (US\$10) millones el 17 de junio de 2024 (\$185,385 a la fecha de pago) y (US\$20) millones el 5 de agosto de 2024 (\$374,120 a la fecha de pago). El Fideicomiso firmó un convenio de extinción de esta línea de crédito y contrató una nueva línea con las mismas características excepto que los vencimientos de pago de interés y principal pasaron de 9 a 11 meses y la vigencia de la línea se extendió del 11 de marzo al 15 de febrero de 2026. De esta nueva línea, Fibra MTY realizó la disposición del préstamo bancario bilateral 2024 expansiones por US\$50 millones, (\$961,161 a la fecha de la disposición) y de los cuales fueron pagados (US\$25) millones el 16 de diciembre de 2024 (\$504,118 a la fecha de pago); los recursos fueron utilizados para la expansión de propiedades industriales.
- ⁽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 2024 asciende a US\$2.7 millones y es equivalente a \$54,209, considerando un tipo de cambio de \$19.9988 vigente a la fecha de recepción de la prima en colocación.
- ⁽³⁾ El 5 de septiembre de 2024, el Fideicomiso contrató el préstamo bilateral BBVA 2024 el cual tiene un monto máximo de US\$250 millones más US\$30 millones opcionales (sujetos a aprobación), tasa variable es SOFR 1M más una sobretasa de entre 175 y 195 puntos base dependiendo de la relación de pasivos contra activos. El 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY dispuso US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha de la disposición) y prepagó en su totalidad el préstamo bilateral 2023. Posteriormente el 16 de diciembre dispuso US\$25 millones (\$504,118 a la fecha de la disposición), los cuales fueron utilizados para pagar parcialmente el préstamo bancario bilateral 2024 expansiones, ver inciso (1) anterior.
- ⁽⁴⁾ Con la intención de reducir su costo de deuda y extender su perfil de vencimientos, el 17 de septiembre de 2024, Fibra MTY prepagó la totalidad del préstamo bilateral 2023 por un monto de US\$150 millones (\$2,938,305 a la fecha del pago). Lo anterior agregó 1.3 años al vencimiento de la deuda sustituida y un ahorro de entre 10 a 35 puntos base, dependiendo del nivel del pasivo total a activos. Los recursos para el prepago fueron tomados del nuevo préstamo bilateral BBVA 2024, mencionado en el punto (3) anterior.
- ⁽⁵⁾ El 15 de julio de 2024, Fibra MTY contrató un préstamo bilateral quirografario con Banorte por un monto principal de hasta US\$245.3 millones a una tasa variable de SOFR 1M más una sobretasa de entre 180 y 200 puntos base dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos. Para reducir su costo de deuda el Fideicomiso realizó en paralelo la primera disposición por US\$160 millones (\$2,852,608 a la fecha de la disposición) y prepagó la totalidad del préstamo bancario sindicado 2023, el cual tenía una sobretasa de entre 205 y 255 puntos base.
- ⁽⁶⁾ Préstamo bancario sindicado 2023 hasta por un monto principal de US\$220 millones. El 29 de mayo de 2024, Fibra MTY dispuso de US\$90 millones adicionales (\$1,499,679 a la fecha de la disposición) para la adquisición del portafolio Aerotech, ver Nota 2a., lo cual, llevó el saldo dispuesto a US\$160 millones. Con la intención de reducir su costo de deuda, el 15 de julio de 2024, Fibra MTY prepagó este crédito de US\$160 millones (\$2,851,072 a la fecha del pago) con recursos provenientes del préstamo bilateral Banorte 2024, mencionado en el punto (5) anterior.
- ⁽⁷⁾ El préstamo bancario sindicado 2021 fue prepagado con recursos provenientes del préstamo bilateral 2023, contratado el 15 de junio de 2023, que se describe en la nota 2j.
- ⁽⁸⁾ El 15 de agosto de 2024, el Fideicomiso dispuso un crédito revolvente BBVA por US\$15 millones (\$285,580 a la fecha de la disposición) y lo utilizó para la recompra de CBFIs, posteriormente el 19 de diciembre de 2024, con recursos provenientes de la venta del inmueble Axtel (ver Nota 2e) pagó la totalidad de este crédito por un monto de \$303,544 a la fecha del pago.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$56,600, \$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 3 años fueron 4.9%, 4.7% y 4.2%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Largo Plazo			
Préstamo bancario sindicado 2021 ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$31,714
Préstamo bursátil CEBUREs	18,395	23,969	29,286
Préstamo bancario sindicado 2023 ⁽¹⁾⁽²⁾	-	38,482	-
Préstamo bancario bilateral 2023 ⁽¹⁾	-	14,305	-
Préstamo bancario bilateral BBVA 2024 ⁽³⁾	21,305	-	-
Préstamo bancario bilateral BANORTE 2024 ⁽⁴⁾	20,327	-	-
Total	\$ 60,027	\$ 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 de cada uno de los préstamos bancarios: Sindicado 2021, Sindicado 2023 y Bilateral 2023. Ver Notas 2j. 2n. y 2y.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2023, los costos de \$38,482 se generaron por la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$300 millones, ver nota 2b ii.

⁽³⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$250 millones, ver Nota 2n.

⁽⁴⁾ Costos de la celebración de un contrato de crédito hasta por un monto principal de US\$245 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 7,597,339	\$5,158,977	\$5,470,088
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	9,293,813	9,368,041	-
Pago de préstamos bancarios	(7,156,544)	(5,837,236)	-
Amortización de prima por Re-Apertura de CEBURE	(17,810)	(17,160)	(16,534)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(23,259)	(87,302)	(854)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	(21,394)	(2,168)	(199)
Amortización de costos de deuda	61,383	73,715	13,087
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	-	(716)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	2,054,078	(1,059,528)	(305,895)
Saldo final	\$ 11,787,606	\$7,597,339	\$5,158,977

⁽¹⁾ Los costos para obtención de deuda pagados (ver estados consolidados de flujos de efectivo) durante:

- El año 2024 ascendieron a \$25,427, compuestos por \$2,168 pendientes de pago en 2023, y \$23,259 incurridos en 2024.
- El año 2023 ascendieron a \$87,501 compuestos por \$199 pendientes de pago en 2022 y \$87,302 incurridos en 2023.
- El año 2022 ascendieron a \$18,333 compuestos por \$17,479 pendientes de pago en 2021 y \$854 incurridos en 2022.

13. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 25.9%, 26.6% y 23.7%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,335,177	\$ 1,038,859	\$ 4,277,140
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Inversiones financieras	863,033	-	-
Cuentas por cobrar, neto	77,866	37,025	19,930
Cuentas por cobrar de arrendamiento financiero	112,853	-	-
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	-	41,504
Otros activos financieros	17,290	1,703	50,119
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	563,997	66,386	56,083
Pasivos financieros:			
<u>Medidos a costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar	117,324	76,276	47,323
Cuenta por pagar adquisición propiedades de inversión	72,494	68,448	233,452
Préstamos bancarios y bursátil	11,787,606	7,597,339	5,158,977
Intereses por pagar	56,600	44,280	34,840
Depósitos de los arrendatarios	337,234	233,133	129,974
Pasivos por arrendamiento	77,138	80,886	5,800
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>			
Instrumentos financieros derivados	23,113	-	44,083

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras, 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 corto y largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$4,463,924	\$4,223,871	\$3,704,122	\$3,414,097	\$4,251,902	\$3,821,024
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	-	-	-	-	\$968,075	\$987,079
Préstamo bancario Bilateral Banorte 2024 ⁽²⁾	3,281,648	3,276,301	-	-	-	-
Préstamo bancario Bilateral BBVA 2024 ⁽²⁾	3,589,303	3,583,317	-	-	-	-
Préstamo bancario Bilateral 2024 expansiones ⁽²⁾	512,758	512,685	-	-	-	-
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	-	-
	\$11,847,633	\$11,596,174	\$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 2024, 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, las inversiones financieras y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 6, 7 y 8, 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 2024, 2023 y 2022, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 31.8%, 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 2024, Fibra MTY:

1. Disminuyó el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 26.6% al 31 de diciembre de 2023 a 25.9% al 31 de diciembre de 2024, 24.1% por debajo del endeudamiento máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFIs del 50%.
2. Tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras que en conjunto representan el 13.5% respecto del total de sus activos. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.3% respecto del total de sus activos.
3. Tiene disponible US\$75.0 millones del crédito bilateral BBVA (\$1,538,272 al 31 de diciembre de 2024), US\$85.3 millones del crédito bilateral Banorte (\$ 1,750,554 al 31 de diciembre de 2024) y US\$13.0 millones del crédito bilateral con Scotiabank (\$266,633 al 31 de diciembre de 2024), los cuales pudieran ser utilizados en futuras adquisiciones o inversiones de capital adicionales, y expansiones, respectivamente, 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 \$2,768,890 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
5. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, y libre de garantía y mayormente a tasa fija. Asimismo, el plazo promedio de la deuda asciende a 3.8 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 firmado un acuerdo vinculante para adquirir propiedades industriales, ver nota 2c, y compromisos de expansiones e inversiones de capital, ver Nota 11.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros distintos a préstamos de corto y largo plazo de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2024:

	1 año	Más de 1 año
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 72,494	\$ -
Cuentas por pagar	117,324	-
Intereses por pagar	56,600	-
Depósitos de los arrendatarios	33,713	303,521
Pasivo por arrendamiento (ver Nota 8)	4,071	73,067
	<u>\$ 284,202</u>	<u>\$ 376,588</u>

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, se realizaron estrategias de pago anticipado de ciertos préstamos bancarios (ver Nota 12); de esta forma, los vencimientos de los préstamos a corto y largo plazo, incluyendo intereses nominales, al 31 de diciembre de 2024 son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2025	\$ 512,758	\$597,383
2026	-	603,473
2027 ⁽¹⁾	4,409,715	618,044
2028	-	426,845
2029	6,870,951	278,124
	<u>\$11,793,424</u>	<u>\$2,523,869</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 2024 asciende a \$54,209, ver nota 12.

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 2024:

	31 de diciembre de 2024	
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos financieros	US\$	172,843
Pasivos financieros	US\$	598,978
Posición monetaria pasiva	US\$	<u>426,135</u>
Equivalente en miles de pesos mexicanos	\$	<u>8,740,157</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 \$426,135.

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

Clasificadas y documentadas como coberturas contables:

2024

Con motivo de la colocación Internacional, el 15 de marzo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo 4 transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$290 millones, las cuales se clasificaron y documentaron como coberturas de flujo de efectivo. Del monto total, US\$145 millones fueron pactados con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") en dos operaciones por US\$72.5 millones cada una, US\$72.5 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") y US\$72.5 millones con Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero ("MONEX"). Las fechas de liquidación iniciales fueron programadas para el 20 de diciembre de 2024 por \$2,528,945, y el 20 de marzo 2025 por \$2,561,512, sin embargo, en línea con el uso de los recursos comunicado por Fibra MTY, estos instrumentos podrían realizarse en la medida en la que una transacción de adquisición de portafolio de propiedades de inversión se concrete.

Al 31 de diciembre de 2024, dos de las transacciones cambiarias celebradas el 15 de marzo de 2024, clasificadas como coberturas de flujo de efectivo, fueron liquidadas. Estas transacciones, correspondientes a un monto total de US\$145 millones: i) US\$72.5 millones se utilizaron para la adquisición del portafolio de Batach y se liquidó de manera anticipada el 6 de diciembre de 2024 por \$1,260,630, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.3880. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$209,888 y ii) US\$72.5 millones que se mantiene en el rubro de Efectivo y equivalentes de efectivo, se liquidó en su fecha original el 20 de diciembre de 2024 por \$1,265,161, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.4505. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$194,952 y será utilizada para adquirir un portafolio industrial en proceso de auditoría de compra. Dichas liquidaciones se llevaron a cabo en línea con los términos establecidos y reflejan el cumplimiento de los objetivos financieros previstos por la compañía en relación con estas coberturas, consistentes en mantener el poder adquisitivo en dólares de los recursos obtenidos en pesos por la colocación de CBFIs efectuada en marzo de 2024.

2023 y 2022

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Zeus, ver nota 2f, Fibra MTY realizó las siguientes transacciones cambiarias con instrumentos financieros derivados tipo forward:

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

Clasificadas y documentadas como de negociación para fines contables:

2024

Con motivo de la adquisición del portafolio industrial Aerotech el 30 de mayo de 2024, Fibra MTY llevó a cabo una transacción cambiaria con un instrumento financiero derivado tipo forward por un monto total de \$156 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") correspondiente al IVA pronosticado de la transacción, la cual se clasificó y documentó como un forward de negociación. A pesar de no haber recibido aún la devolución del IVA por parte de la autoridad, la fecha de liquidación de este forward fue el 29 de noviembre de 2024, por US\$9 millones, equivalente a un tipo de cambio promedio de \$17.2078. La ganancia cambiaria realizada por la liquidación del instrumento financiero fue \$31,131. Esta decisión se fundamentó en la necesidad de mantener la certidumbre financiera y evitar costos adicionales asociados con la reprogramación o renegociación del instrumento.

2023

El 13 de abril de 2023 el Fideicomiso realizó una transacción por un monto de US\$80 millones pactados con BBVA con la intención de pagar la porción revolvente del crédito sindicado 2023 con los recursos que se obtuvieran de la devolución del IVA de la adquisición de Zeus. La fecha de liquidación original era el 15 de agosto, sin embargo, tras haber recibido los recursos de la devolución en aproximadamente 3 meses posteriores a la adquisición, Fibra MTY realizó una terminación anticipada del forward el 27 de junio de 2023 a un tipo de cambio de \$18.2782 pesos por dólar. La porción revolvente del crédito sindicado 2023 por US\$80 millones fue liquidada al día siguiente, 28 de junio de 2023, ver nota 2e. La pérdida cambiaria realizada por la liquidación de este instrumento financiero derivado fue \$87,892.

2022

No se realizaron transacciones que calificaran como de negociación.

En función a lo descrito en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fibra MTY generó una ganancia (pérdida) cambiaria realizada por instrumentos financieros derivados de \$435,971 y (\$365,581) respectivamente, la cual se presenta neta en el rubro de (pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta en el estado consolidado de utilidad integral.

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, las condiciones de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio vigentes y/o con impacto reconocido en OCI, así como sus consideraciones de valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tipo de cambio Inicial	Tipo de cambio al Vencimiento	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Reconocido en Resultados	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.6590	15-mar-24	20-mar-25	\$ -	\$ -	\$ 244,548	\$ -	\$ 244,548
USD	72,500,000	BBVA	16.7100	17.6722	15-mar-24	20-mar-25	-	-	242,333	-	242,333
USD	72,500,000	Monex	16.7175	17.4505	15-mar-24	20-dic-24	-	(194,952)	194,952	-	-
USD	72,500,000	Scotiabank	16.7000	17.3880	15-mar-24	06-dic-24	-	(209,888)	209,888	-	-
MXN	156,000,000	Scotiabank	16.7220	17.2078	28-may-24	29-nov-24	-	-	-	31,131	-
	<u>\$ 446,000,000</u>						<u>\$ -</u>	<u>\$ (404,840)</u>	<u>\$ 891,721</u>	<u>\$ 31,131</u>	<u>\$ 486,881</u>

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

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

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se pactaron los flujos de los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio, la razón de cobertura promedio fue de 100%. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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.

2024:

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

- i. Un préstamo bursátil CEBURE FMTY20D a tasa fija de 4.60% por US\$215 millones,
- ii. Un préstamo bilateral con Banorte 2024, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.80% a 2.00% dependiendo de la relación de pasivos contra activos por US\$160 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante dos swaps de tasa de interés fijando su tasa ponderada en 3.8877%. Al 31 de diciembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.80%, la tasa fija ponderada es de 5.6877%.
- iii. Un préstamo bilateral con BBVA 2024 de largo plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 1 mes más una sobre tasa de 1.75% a 1.95% dependiendo de la relación de pasivos contra activos por US\$175 millones, el cual cubrió en su totalidad mediante dos swaps de tasa de interés fijando su tasa en 3.1893%. Al 31 de diciembre de 2024, considerando la sobre tasa aplicable de 1.75%, la tasa fija es de 4.9393%.
- iv. Un préstamo bilateral con Scotiabank 2024 de corto plazo, sin garantía, con una tasa variable SOFR 3 meses más una sobre tasa de 1.44% por US\$25 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.

2023:

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

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

2022:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso contaba con (ver Nota 12):

- 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 2023	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26	\$ 51,214	\$ 62,694	\$ (9,136)	\$ 42,078
USD	70,000,000	Scotiabank	3.227%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	15,172	24,957	19,866	35,038
USD	90,000,000	BBVA	4.402%	CME SOFR a plazo 1M	29-may-24	15-mar-28	-	2,799	(22,872)	(22,872)
USD	25,000,000	BBVA	4.115%	CME SOFR a plazo 1M	16-dic-24	15-abr-26	-	(3)	(241)	(241)
	<u>\$ 335,000,000</u>						<u>\$ 66,386</u>	<u>\$ 90,447</u>	<u>\$ (12,383)</u>	<u>\$ 54,003</u>

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023
USD	\$ 150,000,000	BBVA	3.035%*	CME SOFR a plazo 1M	18-abr-22	15-abr-26*	\$ 56,083	\$ 47,741	\$ (4,869)	\$ 51,214
USD	70,000,000	Scotiabank	3.23%	CME SOFR a plazo 1M	27-mar-23	15-mar-28	-	18,504	15,172	15,172
	<u>\$ 220,000,000</u>						<u>\$ 56,083</u>	<u>\$ 66,245</u>	<u>\$ 10,303</u>	<u>\$ 66,386</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 2023 y 2022, no se reconoció ineffectividad en resultados.

14. 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:

	2024	2023	2022
Ingresos por arrendamiento y mantenimiento ⁽¹⁾:			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 20,227	\$ 19,184	\$ 17,750
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽²⁾	18,579	17,575	18,725
Penta Motriz, S.A. de C.V.	10,044	9,677	8,972
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	4,882	4,680	4,588
Bambú Motriz, S.A. de C.V./Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽³⁾	2,667	2,519	2,313
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	1,775	1,794	881
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	-	1,852	4,091
	<u>\$ 58,174</u>	<u>\$ 57,281</u>	<u>\$ 57,320</u>
Ingresos financieros:			
Otras partes relacionadas ⁽⁵⁾	\$ 174	\$ 143	\$ 57
	<u>\$ 174</u>	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 57</u>
Servicios de mantenimiento y administración de inmuebles y gastos generales ⁽¹⁾:			
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. ⁽⁶⁾	\$ 48,564	\$ 53,364	\$ 54,165
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	300	345	300
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	-	5,328	5,432
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾	-	390	1,431
Pro Superación Familiar Neolonesa, A.C.	-	633	388
	<u>\$ 48,864</u>	<u>\$ 60,060</u>	<u>\$ 61,716</u>

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar:			
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 258	\$ -	\$ -
Otras partes relacionadas ⁽⁵⁾	395	132	1,266
	<u>\$ 653</u>	<u>\$ 132</u>	<u>\$ 1,266</u>
Cuentas por pagar ⁽¹⁾			
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	\$ 1,357	\$ 1,357	\$ 1,357
Ventanas Cuprum, S.A. de C.V./Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	1,426	1,174	1,346
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	561	561	561
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁷⁾	279	230	264
Bambú Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁷⁾	207	207	207
Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	132	806	132
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁷⁾	-	-	515
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	-	-	75
	<u>\$ 3,962</u>	<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) A partir del 1 de julio de 2024, Cuprum, S.A. de C.V., cedió los derechos y obligaciones de su contrato de arrendamiento con Fibra MTY a Ventanas Cuprum, S.A. de C.V.
- (3) A partir del 1 de octubre de 2022, Acción Motriz, S.A de C.V., cedió los derechos del contrato de arrendamiento a Bambú Motriz, S.A. de C.V.
- (4) Escala Gerencia S.A.P.I. de C.V, cambio de razón social el 02 de enero del 2024 a Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V.
- (5) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (6) 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.
- (7) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (8) Al 31 de diciembre de 2023, el saldo incluye \$674, por transacciones de inversión de capital en las propiedades.

Compensación del personal clave de la administración

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

	2024	2023	2022
Beneficios directos a corto plazo	\$ 36,560	\$ 35,107	\$ 32,410
Plan ejecutivo basado en CBFIs	34,889	29,783	32,221
	<u>\$ 71,449</u>	<u>\$ 64,890</u>	<u>\$ 64,631</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 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 2024 y 2023, Fibra MTY realizó transacciones por \$8,029 y \$2,254 con Escala Administración Profesional de Proyectos, S.A.P.I. de C.V., por concepto de "Gerencia de Obra", lo cual forma parte del costo inicial de las construcciones en los inmuebles Danfoss y Santiago.

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

15. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

2024

- a. El 13 de febrero de 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2024; el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes es de 12,984,923. Debido al cumplimiento de las metas de corto y largo plazo, descritas en la sección iii de esta nota, al 31 de diciembre de 2024, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue por el 100% del plan, 12,984,923 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.32 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$159,974. En adición, se reconocieron (\$547) en resultados por cancelación del exceso en provisión del ejercicio 2023, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado de utilidad integral de \$159,427.
- b. El 20 de febrero de 2024, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,905,197 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2023. Con este incremento, al 20 de febrero de 2024, los CBFIs en circulación fueron 1,814,330,843.
- c. El 15 de marzo de 2024, Fibra MTY colocó 679,166,667 CBFIs a un precio de \$11.50 por CBFI, posteriormente el 16 de abril de 2024, Citibanamex, ejerció la opción de sobreasignación con lo cual concluyó el periodo de estabilización, habiendo recomprado en dicho periodo 34,579,590 CBFIs. Dado lo anterior, el Fideicomiso colocó un total de 644,587,077 CBFIs equivalentes a \$7,412,751, los cuales, netos de los costos de emisión 2024 de \$289,070 son equivalentes a \$7,123,681 y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (ver Nota 2b). Los CBFIs emitidos no colocados se encuentran en tesorería pendientes de ser cancelados y equivalen a 170,412,923 CBFIs.
- d. El 25 de abril de 2024, en Asamblea de Tenedores de CBFIs se aprobó el monto máximo de recursos que se pueden destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY hasta por \$1,500,000 dicho monto en ningún caso deberá exceder al monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, Fibra MTY recompró 37,849,893 CBFIs equivalentes a \$392,147 y no realizó recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los CBFIs en circulación fueron 2,421,068,027, 1,811,425,646 y 1,255,047,994, respectivamente.

2023

- f. 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.
- g. 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 emisión 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 emisión por un valor de \$6,710,681, ver nota 2b i.

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

- h. 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.
- i. 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.

2022

- j. 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.
- k. 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.

- i. 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. El precio fue de \$12.20 por CBFi equivalentes a \$3,450,000, los cuales se presentan netos de costos de emisión de \$82,890 en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión por un valor de \$3,367,110. A causa del buen desempeño del CBFi en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994 (ver Nota 2q).

- m. 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.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo decretadas y pagadas en importe y por CBFi para cada mes indicado de los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2024, 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-24	\$200,852	2,421,068.027	\$0.083	15-oct-2024	27-dic-2024
ago-24	\$200,852	2,429,324.821	\$0.083	15-oct-2024	29-nov-2024
jul-24	\$200,852	2,436,770.315	\$0.082	15-oct-2024	31-oct-2024
jun-24	\$195,215	2,437,681.329	\$0.080	16-jul-2024	30-sep-2024
may-24	\$195,215	2,439,436.133	\$0.080	16-jul-2024	30-ago-2024
abr-24	\$195,215	2,456,308.254	\$0.079	16-jul-2024	31-jul-2024
mar-24	\$179,179	2,457,374.369	\$0.073	16-abr-2024	28-jun-2024
feb-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
ene-24	\$140,314	1,814,330.843	\$0.077	13-feb-2024	04-mar-2024
dic-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	04-mar-2024
nov-23	\$136,099	1,814,330.843	\$0.075	13-feb-2024	29-feb-2024
oct-23	\$136,099	1,811,425.646	\$0.075	19-ene-2024	31-ene-2024
Distribuciones decretadas y pagadas en 2024	\$2,056,305		\$0.939		
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 y 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 y pagadas en 2022	\$1,036,095		\$0.991		

iii. Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la Nota 4h, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados de la Administradora, así como al Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso. De conformidad con los lineamientos establecidos por el Comité de Prácticas, al 31 de diciembre de 2024, 2023, y 2022, el plan ejecutivo basado en CBFIs tuvo un valor máximo del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio de cada ejercicio sujeto a compensación de 0.65% para 2024, y de 0.75% para 2023 y 2022.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de utilidad integral fue de \$159,974, \$55,512 y \$42,576, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFIs a la fecha de la concesión, 13 de febrero de 2024, 21 de febrero de 2023 y 15 de febrero de 2022, respectivamente.

	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽²⁾	2022 ⁽²⁾
Número de CBFIs otorgados	12,984,923	4,469,534	3,458,623
Precio de mercado a la fecha de la concesión	12.32	12.42	12.31
Plan ejecutivo basado en CBFIs	\$159,974	\$ 55,512	\$ 42,576
(Exceso) insuficiencia por valor razonable en liquidación de CBFIs	(547)	48	1,428
Gastos por plan ejecutivo basado en CBFIs	\$159,427	\$ 55,560	\$ 44,004
Retención de ISR	55,991	19,429	14,902
Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto	\$103,983	\$ 36,083	\$ 27,674

⁽¹⁾ Las condiciones de rendimiento de corto y largo plazo, equivalentes a 47% y 53%, fueron alcanzadas al 100%.

⁽²⁾ Sólo la condición de rendimiento de corto plazo fue alcanzada, equivalente al 47% para los años 2023 y 2022.

16. Utilidad por CBFIs

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

La utilidad neta diluida consolidada por CBFIs 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.

	2024	2023	2022
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$7,346,975	\$(912,465)	\$1,508,062
CBFIs expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	2,315,823.805	1,699,223.586	1,067,788.123
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados*	8,440.200	2,905.197	2,248.105
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	2,324,264.005	1,702,128.783	1,070,036.228
Utilidad (pérdida) neta básica consolidada por CBFIs	\$3.17	\$(0.54)	\$1.41
Utilidad (pérdida) neta diluida consolidada por CBFIs	\$3.16	\$(0.54)	\$1.41

17. Cobros mínimos de arrendamientos operativos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2024, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2025	\$ 2,962,371
2026	2,636,598
2027	2,090,309
2028	1,747,421
2029	1,507,548
2030 y años posteriores	4,670,183
	<u>\$15,614,430</u>

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

18. 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 2024, 2023 y 2022, el Fideicomiso pagó distribuciones por \$2,056,305, \$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 2024, 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 2024, 2023 y 2022, que se reconocen en el estado consolidado de utilidad integral es la siguiente:

	2024	2023	2022
Impuesto a la utilidad causado	\$ 7,847	\$ 6,294	\$ 1,646
Impuesto a la utilidad diferido	2,143	815	267
	<u>\$ 9,990</u>	<u>\$ 7,109</u>	<u>\$ 1,913</u>

19. 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, 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), Zeus (cuarenta y seis inmuebles), Aerotech (seis inmuebles) y Batach (seis inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la Nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y 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 2024, 2023 y 2022, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 30,444,110	\$ 7,298,521	\$ 372,728	\$ -	\$ 38,115,359
Total de activos	-	-	-	46,013,334	46,013,334
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	512,758	512,758
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	11,274,848	11,274,848

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

2024	Industrial	Oficinas	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de propiedades	\$ 1,897,122	\$ 646,115	\$ 36,118	\$ -	\$ 2,579,355
Ingresos por cuotas de mantenimiento	31,864	98,218	654	-	130,736
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	11,406	11,744	-	-	23,150
Total ingresos	1,940,392	756,077	36,772	\$ -	2,733,241
Gastos de operaciones	97,113	155,512	4,126	-	256,751
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	209,335	209,335
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	159,427	159,427
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	5,884,202	531,936	17,249	-	6,433,387
Utilidad por disposición de activos de larga duración	-	-	-	2,491	2,491
Resultado financiero	-	-	-	(1,186,641)	(1,186,641)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-	-	-	-	7,356,965
Ingreso operativo neto ⁽¹⁾	\$ 1,843,279	\$ 600,565	\$ 32,646	\$ -	\$ 2,476,490
Adquisiciones y expansiones ⁽²⁾	\$ 3,884,985	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,884,985

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 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
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, ver Nota 1.

20. Nuevos pronunciamientos contables

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

- Modificaciones a la IAS 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.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Clasificación y Medición de los Instrumentos financieros

Las enmiendas a la IFRS 9 e IFRS 7 se enfocan en la clasificación y medición de los instrumentos financieros, introduciendo cambios importantes en la forma en que se categorizan los activos financieros. Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de los instrumentos financieros híbridos y especifican directrices adicionales sobre la clasificación de instrumentos de deuda y de patrimonio.

Estos cambios buscan proporcionar a los usuarios de los estados financieros una mayor claridad y consistencia en la presentación y revelación de los activos y pasivos financieros. Las modificaciones incluyen requisitos de revelación ampliados para garantizar que la información proporcionada sea suficiente para evaluar el riesgo y la calidad de los activos financieros de la entidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra evaluando los posibles impactos derivado de esta adopción.

- IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros

La IFRS 18 introduce requerimientos más detallados sobre la presentación e información a revelar en los estados financieros, garantizando que la información financiera presentada sea comprensible, relevante, fiable y comparable. Estas enmiendas enfatizan la necesidad de desglosar adecuadamente los componentes clave de los estados financieros, asegurando que se proporcionen suficientes detalles para permitir a los usuarios comprender la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

Entre los cambios más significativos, se incluyen requisitos adicionales de revelación sobre la naturaleza de las operaciones, políticas contables clave, juicios significativos realizados por la administración y fuentes de incertidumbre en las estimaciones. Además, se requiere una presentación más detallada de los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos, con el fin de proporcionar una visión clara de las actividades operativas, de inversión y de financiamiento.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se derivarán de la adopción de la IFRS 18, los cuales se esperan principalmente en la presentación de los resultados con base en la actividad de negocio de inversión en activos definida por la norma, así como en la inclusión de las medidas de desempeño de la gerencia dentro de las notas a los estados financieros consolidados, entre otros.

- IFRS 19, Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública

La IFRS 19 introduce requisitos específicos para la divulgación de información de filiales que no tienen responsabilidad pública. El objetivo es mejorar la transparencia y la comprensión de la situación financiera y los resultados de las filiales que no están obligadas a rendir cuentas al público en general. Estas enmiendas requieren que las compañías matrices revelen información detallada sobre las políticas contables aplicadas por las filiales, así como sobre las transacciones significativas entre la matriz y dichas filiales.

Además, se enfatiza la importancia de proporcionar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y el impacto de las relaciones intragrupo y las transacciones que pueden influir en la situación financiera de la entidad.

La nueva norma se aplica prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de Fibra MTY no espera impactos de esta norma debido a que no mantiene subsidiarias que presenten un set completo de estados financieros como entidades individuales bajo IFRS.

- Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Contratos de Energía Eléctrica Dependientes de la Naturaleza

Las enmiendas especifican la aplicación de la exención de “uso propio” y la contabilidad de coberturas en contratos de energía eléctrica, particularmente en acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés) provenientes de fuentes renovables. Asimismo, establecen requisitos de revelación para mejorar la transparencia y proporcionar información clara sobre la gestión de riesgos financieros asociados a estos contratos.

La modificación aclara que una entidad puede designar un volumen variable de transacciones previstas de electricidad como partida cubierta en la contabilidad de coberturas, siempre que se cumplan ciertos criterios. Además, permite que la medición de la partida cubierta utilice los mismos supuestos de volumen que los empleados en el instrumento de cobertura.

En el ámbito de la información a revelar, se requiere que las entidades divulguen detalles sobre la proporción de electricidad renovable cubierta por contratos en relación con el volumen total adquirido, el volumen neto total de electricidad comprada y el precio medio de mercado en los mercados donde se efectúan las compras de electricidad.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra MTY no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

21. 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 2024 y hasta el 18 de febrero de 2025 (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 14 de enero de 2025, el Comité Técnico aprobó realizar una distribución de efectivo por \$207,373 equivalente a \$0.086 por CBFi, correspondiente al resultado del mes de octubre 2024, la cual fue liquidada el 31 de enero de 2025.
- ii. El 11 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó realizar dos distribuciones de efectivo por \$207,373 y \$207,374, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2024, las cuales se liquidarán el 28 de febrero y 7 de marzo de 2025.

De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de los estados financieros consolidados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.086 pesos por CBFi.