

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	103
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	105
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	107
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	108
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	110
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	112
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	115
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	118
[700002] Datos informativos del estado de resultados	119
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	120
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	121
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	125
[800500] Notas - Lista de notas.....	127
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	140
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	147
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	175
[815101] Anexo AA.....	176
Notas al pie	178

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

“Vale la pena recordar que a menudo son los pequeños pasos, no los grandes saltos, los que provocan el cambio más duradero.”
Queen Elizabeth II

Me enorgullece comunicarme con ustedes tras un trimestre muy relevante para el crecimiento de Fibra Mty. Como ya es de conocimiento público, durante el mes de septiembre realizamos nuestra quinta emisión de capital por Ps. 3,450 millones de pesos con una sobredemanda de 1.2 veces. Esto demuestra que, a pesar de enfrentar un mercado volátil y lleno de incertidumbre, el público inversionista ratifica su confianza en nuestro modelo de negocio defensivo y continúa calificando a Fibra Mty como una compañía comprometida, que cumple sus promesas consistentemente y con una estructura sólida y confiable de acuerdo con las mejores prácticas internacionales.

Como ya lo hemos mencionado anteriormente, nuestro principal enfoque en materia de adquisiciones permanece en el sector industrial, con el objetivo de materializar los beneficios de las condiciones sin precedentes del sector, principalmente por la reconfiguración de las cadenas de suministro (también conocido como *nearshoring*). Continuamos avanzando en múltiples procesos de auditoría de compra, de concretarse, tendríamos un portafolio aún más defensivo que cuente con i) mayor escala, ii) mayor distribución geográfica, iii) mayor porcentaje de ingresos en dólares y iv) flujos de efectivo más predecibles, todo en beneficio de nuestros inversionistas.

Con los recursos provenientes nuestra colocación también logramos reducir de manera orgánica nuestro nivel de endeudamiento por debajo del 25%, lo que nos otorga una mayor flexibilidad financiera para continuar aprovechando las oportunidades que se presenten en el mercado.

En la parte operativa, nuestra estrategia dirigida a la satisfacción de los usuarios de nuestras propiedades nos ha permitido conservar y atraer nuevos arrendatarios. Continuamos observando un repunte en la actividad comercial en oficinas e industrial. Tan solo durante el 3T22, logramos firmar contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,000 m², incluyendo contratos en los complejos de oficinas “La Perla” y “OEP” así como en el portafolio industrial “Providencia”. Lo anterior, contribuye para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de resultados de Ps. 0.96 por CBFÍ. Aún si consideramos la emisión de capital, estimamos alcanzar un AFFO de aproximadamente Ps. 1.00 por CBFÍ durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021.

En materia de ASG, durante el 3T22, Fibra Mty participó en el programa de adopción temprana de la comunicación del progreso del Pacto Mundial de las Naciones Unidas (Early Adoption Program), y con ello, forma parte del 5% del total de empresas mexicanas adheridas al Pacto Mundial que voluntariamente participaron en este programa, en busca de mejorar el progreso en la implementación de los Diez Principios del Pacto y su contribución a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Quiero concluir agradeciéndole a nuestros inversionistas, arrendatarios, proveedores y colaboradores por seguir impulsando el crecimiento de Fibra Mty. El esfuerzo en conjunto y pasión por la mejora continua redefinen la rentabilidad inmobiliaria en México.

Jorge Avalos Carpineyro

Director General

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

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

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

Estrategia de crecimiento 2022-2026

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

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

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

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

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

Como parte de la estrategia para alcanzar dichos objetivos y gracias a la confianza del público inversionista, durante el 3T22 Fibra Mty llevó a cabo su quinta emisión de capital por un monto de Ps. 3,450 millones. En seguimiento con la estrategia de crecimiento, El uso principal de los recursos de esta colocación es fortalecer el portafolio de propiedades de inversión aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial. El entorno positivo de este mercado proviene en gran medida de la reestructuración de las cadenas de suministro (“Nearshoring”), lo cual ha provocado un importante incremento en la demanda por espacio, de hecho, en ciertos mercados supera la oferta existente. Ante la necesidad de nuevos edificios y un alza en el costo de construcción, las rentas por metro cuadrado se han expandido en algunas ubicaciones.

Los intermediarios colocadores de la emisión subsecuente de capital, además del coordinador global BBVA, fueron Actinver, BTG Pactual, GBM y Scotiabank. La emisión tuvo una sobredemanda de 1.2x considerando la sobreasignación y 1.4x considerando la oferta base. Posterior a la oferta se contó con un periodo de estabilización durante los cuales los intermediarios colocadores pudieron ejercer la opción de sobreasignación. Debido al desempeño sobresaliente del CBFi en el mercado, el 21 de septiembre el Fideicomiso ejerció la totalidad de la opción de sobreasignación. Como consecuencia de lo anterior, el total de los CBFis en circulación de Fibra Mty es de 1,255,047,994 (mil doscientos cincuenta y cinco millones cuarenta y siete mil novecientos noventa y cuatro) CBFis.

La emisión de capital se realizó al amparo del segundo programa multivalor de Fibra Mty aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por un monto de hasta Ps. 20,000 millones con una vigencia de hasta 5 años. El remanente del programa multivalor quedaría disponible para emisiones de capital o de deuda en el mercado de valores durante la vigencia de este.

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

- **Gobierno Corporativo**, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación corporativa 2021 (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG.
- **Portafolio de Calidad**, al tener un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio cercano a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
- **Rentabilidad vs Comparables**, al haber ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).
- **Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias**, al mantener la mayor parte de sus rentas denominadas en dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
- **Estrategia de Crecimiento Ordenada**, al tener un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

De igual manera, considerando el tamaño de activos al 3T22, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 180 millones (equivalentes a Ps. 3,634.7 millones al 30 de septiembre de 2022) para llegar a nuestro límite máximo de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto tenemos disponibles en nuestro crédito sindicado quirografario US\$ 100 millones de dólares (equivalentes a Ps. 2,019.27 millones al 30 de septiembre de 2022) así como Ps 1,449.6 millones en líneas de crédito revolventes disponibles no dispuestas contratadas con Actinver, Banorte y BBVA. Vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas se pueden disponer en dólares.

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

- Mantener un nivel de endeudamiento en un rango entre 25%-35%,
- Obtener financiamiento mayormente en dólares, y
- Establecer plazos de vencimiento iniciales mayores a 5 años.

En este sentido, al 30 de septiembre de 2022 tenemos un nivel de endeudamiento de 24.5%, totalmente financiado en dólares, con vencimiento promedio de 4.9 años, a tasa fija y 100% libre de garantías, asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.

Por otra parte, como parte de nuestra estrategia ordenada de crecimiento y debido a la naturaleza de emisor recurrente de Fibra Mty, seguimos evaluando alternativas para llevar a cabo colocaciones en el extranjero.

Nuestros Lineamientos de Inversión

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

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

Lineamientos de inversión para propiedades con potencial de reposicionamiento o incluso redesarrollo. Asimismo, hemos invertido y continuaremos invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento para su uso actual, e incluso redesarrollo en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de reposicionamiento a corto o mediano plazos, o redesarrollo a mediano o largo plazo, con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial. Por ejemplo, la reconversión de una propiedad industrial hacia un uso de oficinas (Brown Field, como se conocen en los Estados Unidos), nos permitirá un crecimiento orgánico del FFO por CBF al realizar un desarrollo con mayor potencial de ingresos por renta sobre un terreno cuyo costo de adquisición fue substancialmente menor al precio en condiciones posteriores a su uso industrial, incluso por debajo del costo de reemplazo de dichas instalaciones industriales.

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. Hemos estado particularmente enfocados en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han

presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro, Occidente y Bajío.

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

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de septiembre de 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 condensado intermedio no auditado 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.

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.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, Fibra MTY debe mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos. Por lo que respecta al índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso, este debe ser igual o mayor a 1.0 de conformidad con lo señalado por la Circula Única de Emisoras. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 24.5% y 29.3%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de emisión.

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.

En el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19.

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 la recuperación de ingresos generados se mantuvo en niveles cercanos al 100%; adicionalmente, la administración revisa de manera continua sus estimaciones para determinar la pérdida crediticia esperada y reflejar en su estado de posición financiera, el saldo que espera recuperar.

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 con plazos largos de duración.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 45%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, para ambos años.

Riesgo de liquidez

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY:

- a) Redujo el nivel de endeudamiento, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 24.5% al 30 de septiembre de 2022, debido a la exitosa colocación de capital. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Su nivel de efectivo representa 19.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.0%.
- c) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a \$2,019,270), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,449,635 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$389,690 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$329,421 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

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

Riesgo cambiario

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares norteamericanos. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, el cual representa su moneda funcional y lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos

subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

Riesgo de tasa de interés

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%.

Las condiciones del instrumento financiero derivado y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura, se mencionan a continuación:

Moneda	Nacional 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 30 de septiembre de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CMESOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 59,159	\$ 59,159

Al 30 de septiembre de 2022, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se espera que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es 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 el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

1. Gracias a la confianza del público inversionista, Fibra Mty logra su quinta emisión de capital tras levantar Ps. 3,450 millones.

1.1 Comentarios Destacados del periodo

- El 13 de septiembre Fibra Mty concluyó satisfactoriamente su emisión de capital por un monto de Ps. 3,450.0 millones. Como resultado de esta transacción, Fibra Mty se convierte en la FIBRA con más emisiones de capital en el mercado durante los últimos 7 años. El uso principal de los recursos provenientes de la emisión será fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades sin precedentes que está ofreciendo el mercado industrial. Algunos aspectos destacables de oferta son:
 - El precio por CBFI fue de Ps. 12.20 y tuvo una sobredemanda de 1.2x sobre el monto objetivo.
 - La emisión se llevó a cabo al amparo del segundo programa multivalor por un monto de hasta Ps. 20,000 millones autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Fibra Mty F/2157				Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año:	2022

- Fibra Mty se convirtió en la primer FIBRA en realizar una campaña de educación financiera para levantar recursos del mercado *retail*, en donde más de 2.5 millones de cuentahabientes tuvieron la oportunidad de participar en una oferta pública a través de plataformas digitales como Bursanet y GBM+, de Actinver y GBM, respectivamente.
 - Debido al desempeño del CBFi en el mercado posterior a la emisión, Fibra Mty recibió la totalidad de los recursos, incluyendo la sobreasignación.
 - Al 30 de septiembre, la totalidad de los recursos, netos de costos de emisión, se encuentran invertidos en valores gubernamentales, durante el 3T22 el producto financiero de la emisión ascendió a Ps. 12.0 millones.
 - Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 58.7 millones de los recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFi del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFis previos a la emisión. Lo anterior en beneficio a la predictibilidad de flujos de efectivo de los inversionistas.
- Fibra Mty se encuentra en buen camino para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de Ps. 0.96 por CBFi. Aún considerando la emisión de capital, estimamos alcanzar un AFFO de aproximadamente Ps. 1.00 por CBFi durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021.
 - Fibra Mty cerró el 3T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
 - Al cierre del 3T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de Septiembre de 2022 fue de 91.8%, calculada por ABR.
 - La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.3 en oficinas corporativas, US\$14.9 en oficinas operativas, US\$4.8 en naves industriales y US\$6.8 en inmuebles comerciales.
 - Los ingresos totales alcanzaron Ps. 375.1 millones, 13.5% por encima del 3T21.
 - El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 326.2 millones, 11.3% mayor al 3T21.
 - La UAFIDA del 3T22 alcanzó Ps. 296.0 millones, 12.7% por encima del 3T21.
 - Los márgenes ION y UAFIDA fueron de 87.0% y 78.9% para el 3T22, y de 88.8% y 80.3% para el periodo de nueve meses al cierre del 3T22, lo cual equivale a 80 y 30 puntos base por encima de nuestros márgenes objetivo de largo plazo.
 - El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 267.7 millones y Ps. 314.1 millones, 21.1% y 45.3% por encima del 3T21. Si aislamos el efecto por colocación de CBFis, mencionado en líneas anteriores, el incremento de FFO y AFFO hubiera sido de 12.2% y 12.6%. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por una mayor inflación para contratos en pesos y dólares y por incremento de 400 puntos base en la tasa de rendimiento promedio.
 - La distribución total de Fibra Mty del 3T22, ascenderá a Ps. 314.1 millones, de los cuáles Ps. 243.4 millones fueron generados por la operación, y Ps. 70.7 pertenecen a la emisión de capital mencionada en líneas anteriores (Ps. 58.7 millones de estabilización y Ps. 12.0 millones de producto financiero). La distribución de Fibra Mty equivale a Ps. 0.250 por CBFi y representa un rendimiento anualizado del 8.1% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 201 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.

1.2 Indicadores Operativos

	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Número de Propiedades	60	59	1.7%	60	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Industrial	35	34	2.9% ^(1,2,4)	35	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m²	818,864	758,583*	7.9% ^(1,2,3)	818,864	-
Tasa de Ocupación (ABR)	91.8%	90.7%	1.1 p.p. ^(1,2,3)	91.7%	0.1 p.p.

	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Renta Promedio / m²	US\$ Ps.	US\$ Ps.	US\$ Ps.	US\$ Ps.	US\$ Ps.

Fibra Mty F/2157							Consolidado			
Clave de Cotización:		FMTY					Trimestre:	3	Año:	2022
Oficinas Corporativas	19.7	340.9	19.1	325.6	3.1%	4.7%	19.6	333.0	0.5%	2.4%
Oficinas Operativas	14.9	287.8	14.2	78.1	4.9%	268.5% ⁽⁵⁾	14.9	251.9	-	14.3%
Industrial	4.9	83.1	4.8	77.3	2.1%	7.5%	4.9	78.7	-	5.6%
Comercial	-	137.9	-	149.3	-	(7.6%) ⁽⁶⁾	-	137.6	-	0.2%

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum.

(1) Adquisición del inmueble Ciénega 2 en noviembre 2021

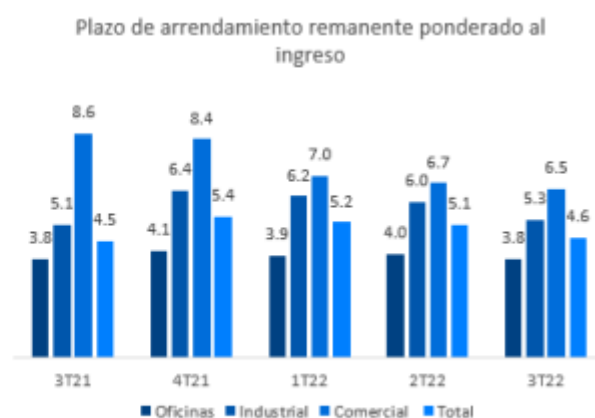
(2) Adquisición del inmueble Ciénega 3 en diciembre 2021

(3) Expansión del inmueble Providencia 5 incorporado al portafolio el 29 de septiembre 2021 por 9,019 m²

(4) Desinversión del inmueble Cuprum en diciembre 2021.

(5) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representaba un 21.7% del ABR ocupado al 3T21 en el sector de Oficinas Operativas, con precio de renta de Ps.48.6 por m²

(6) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 3T21.



1.3 Posición Financiera

	3T22	4T21	Var.%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,437,217	1,059,608	318.8% ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	17,806,397	17,352,991	2.6% ⁽²⁾
Otros activos	315,303	395,666	(20.3%)
Total del Activo	22,558,917	18,808,265	19.9%
Deuda	5,381,643	5,470,088	(1.6%)
Otros pasivos	696,655	765,553	(9.0%)
Total del Pasivo	6,078,298	6,235,641	(2.5%)
Total del Patrimonio	16,480,619	12,572,624	31.1%⁽³⁾

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

(2) El incremento neto comprende principalmente: i) valuación de las propiedades por Ps. 356.2 millones, la cual fue originada mayormente por el portafolio industrial debido al fenómeno nearshoring: con impacto en el nivel de renta de mercado, su inflación y menor nivel de vacancia. El efecto combinado de la operación estándar de las propiedades y el tipo de cambio no fue material. ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 59.4 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 31.4 millones.

(3) El aumento en patrimonio se debe principalmente a i) la Colocación de CBFIs realizada el 13 de septiembre de 2022 por Ps.3,450 millones, ii) el efecto de la valuación de propiedades de inversión, y iii) la apreciación del peso frente al dólar; ambos se ven reflejados en la utilidad integral consolidada del 3T22.

1.4 Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T22	3T21	Var. %/p.p.	2T22	Var. % /p.p.
Número de propiedades nuevas	- ⁽²⁾	- ⁽³⁾	-	-	-
Precio de Adquisición	128,092 ⁽⁴⁾	108,166	18.4%	-	-
ION Anualizado	11,913	9,843	21.0%	-	-
Área bruta rentable en m²	2,376	9,019	(73.7%)	-	-
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	9.3%	9.1%	0.2 p.p	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	5.0	4.3	16.3%	-	-

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

(2) Esta adquisición corresponde a un 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) Esta adquisición corresponde a una expansión del portafolio Providencia por lo que se fusionará a la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.

(4) Durante el 3T22 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 52,339 miles sin considerar el IVA y posterior al cierre del trimestre, realizó otro pago en efectivo de Ps. 75,753 miles sin considerar el IVA.

1.5 Indicadores Financieros en miles de pesos

	3T22	3T21	Var.% ⁽¹⁾	2T22	Var.% ⁽²⁾
Ingresos totales	375,103	330,490	13.5%	373,826	0.3%
ION	326,242	293,137	11.3%	332,754	(2.0%)
UAFIDA	296,028	262,708	12.7%	301,472	(1.8%)
FFO	267,667	221,000	21.1%	257,126	4.1%
AFFO	314,141	216,187	45.3%	244,878	28.3%

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

(2) El ION y la UAFIDA disminuyen Ps. 6.5 millones y 5.4 millones, principalmente por ciertos gastos no recurrentes relacionados con mantenimientos mayores, planeación de CAPEX de largo plazo, costos de transición del administrador de inmuebles en Fortaleza e incremento en servicios públicos, netos de recuperaciones, por regreso parcial a oficinas en ciertos inmuebles. El FFO incrementa Ps. 10.6 millones principalmente por los intereses ganados por una mayor inversión de caja debido a la colocación de CBFIs de Ps. 3,450 millones, efectuada el 13 de septiembre de 2022. El AFFO incrementa Ps. 69.3 millones debido a la estabilización de la colocación de CBFIs por Ps. 58.7 millones explicada en la sección de Comentarios destacados del periodo y al crecimiento del FFO comentado en líneas anteriores.

1.6 Indicadores Financieros por CBFI

	3T22*	3T21	Var.% ⁽¹⁾	2T22 ⁽²⁾	Var.%
ION	0.307	0.302	1.7%	0.342	(10.2%)
UAFIDA	0.283	0.271	4.4%	0.310	(8.7%)
FFO	0.260	0.228	14.0%	0.264	(1.5%)
AFFO	0.250	0.223	12.1%	0.252	(0.8%)
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	1,255,047.994	969,939.906	29.4%	972,261.110	29.1%

*Calculados considerando el efecto de estabilización por colocación de CBFIs de Ps. 58.7 millones, explicado en la sección de Comentarios destacados del periodo.

(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.

(3) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

1.7 Márgenes de Indicadores Financieros

	3T22	3T21	Var.%/p.p. ⁽¹⁾	2T22	Var.%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	375,103	330,490	13.5%	373,826	0.3%
ION	87.0%	88.7%	(1.7 p.p.)	89.0%	(2.0 p.p.)
UAFIDA	78.9%	79.5%	(0.6 p.p.)	80.6%	(1.7 p.p.)
FFO	71.4%	66.9%	4.5 p.p.	68.8%	2.6 p.p.
AFFO	83.7%	65.4%	18.3 p.p.	65.5%	18.2 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 anterior.

2.Comentarios del Director General

“Vale la pena recordar que a menudo son los pequeños pasos, no los grandes saltos, los que provocan el cambio más duradero.”

Queen Elizabeth II

Me enorgullece comunicarme con ustedes tras un trimestre muy relevante para el crecimiento de Fibra Mty. Como ya es de conocimiento público, durante el mes de septiembre realizamos nuestra quinta emisión de capital por Ps. 3,450 millones de pesos con una sobredemanda de 1.2 veces. Esto demuestra que, a pesar de enfrentar un mercado volátil y lleno de incertidumbre, el público inversionista ratifica su confianza en nuestro modelo de negocio defensivo y continúa calificando a Fibra Mty como una compañía comprometida, que cumple sus promesas consistentemente y con una estructura sólida y confiable de acuerdo con las mejores prácticas internacionales.

Como ya lo hemos mencionado anteriormente, nuestro principal enfoque en materia de adquisiciones permanece en el sector industrial, con el objetivo de materializar los beneficios de las condiciones sin precedentes del sector, principalmente por la reconfiguración de las cadenas de suministro (también conocido como *nearshoring*). Continuamos avanzando en múltiples procesos de auditoría de compra, de concretarse, tendríamos un portafolio aún más defensivo que cuente con i) mayor escala, ii) mayor distribución geográfica, iii) mayor porcentaje de ingresos en dólares y iv) flujos de efectivo más predecibles, todo en beneficio de nuestros inversionistas.

Con los recursos provenientes nuestra colocación también logramos reducir de manera orgánica nuestro nivel de endeudamiento por debajo del 25%, lo que nos otorga una mayor flexibilidad financiera para continuar aprovechando las oportunidades que se presenten en el mercado.

En la parte operativa, nuestra estrategia dirigida a la satisfacción de los usuarios de nuestras propiedades nos ha permitido conservar y atraer nuevos arrendatarios. Continuamos observando un repunte en la actividad comercial en oficinas e industrial. Tan solo durante el 3T22, logramos firmar contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,000 m², incluyendo contratos en los complejos de oficinas “La Perla” y “OEP” así como en el portafolio industrial “Providencia”. Lo anterior, contribuye para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de resultados de Ps. 0.96 por CBFI. Aún si consideramos la emisión de capital, estimamos alcanzar un AFFO de aproximadamente Ps. 1.00 por CBFI durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021.

En materia de ASG, durante el 3T22, Fibra Mty participó en el programa de adopción temprana de la comunicación del progreso del Pacto Mundial de las Naciones Unidas (Early Adoption Program), y con ello, forma parte del 5% del total de empresas mexicanas adheridas al Pacto Mundial que voluntariamente participaron en este programa, en busca de mejorar el progreso en la implementación de los Diez Principios del Pacto y su contribución a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Quiero concluir agradeciéndole a nuestros inversionistas, arrendatarios, proveedores y colaboradores por seguir impulsando el crecimiento de Fibra Mty. El esfuerzo en conjunto y pasión por la mejora continua redefinen la rentabilidad inmobiliaria en México.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

3.Desempeño Operativo

3.1 Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 60 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 14.9 años y ocupación de 91.8% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	3T22 Ingresos Totales	3T21 Ingresos Totales	Var.% 3T22 vs 3T21	2T22 Ingresos Totales	Var.% 3T22 vs 2T22	
1 – 3	Portafolio OEP ⁽ⁱ⁾	Nuevo León	45,633	42,416	42,226	0.4%	40,836	3.9%
4 – 6	Portafolio CEN 333 ⁽ⁱⁱ⁾	Nuevo León	36,752	18,446	17,779	3.8%	18,547	(0.5%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	9,064	8,282	9.4%	9,416	(3.7%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,153	3,713	11.9% ^(v)	3,963	4.8%
*	Cuprum	Nuevo León	-	-	-	-	-	-
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽ⁱ⁾	30,699	7,227	6,784	6.5%	7,046	2.6%
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,439	1,367	5.3%	1,363	5.6%
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	4,951	5,885	(15.9%) ^(vi)	4,951	-
18	Santiago	Querétaro	16,497	5,802	5,163	12.4% ^(iv)	5,032	15.3% ^(iv)
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,217	2,065	7.4%	2,217	-
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	14,481	9,493	52.5% ^(vi)	15,152	(4.4%)
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	15,084	13,465	12.0% ^(iv)	13,365	12.9% ^(iv)
22 – 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	26,999	21,241	27.1% ^(vii)	26,561	1.6%
30	Fortaleza	ZMVM ⁽ⁱ⁾	15,259	11,756	11,081	6.1%	15,523	(24.3%) ^(v)
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,699	6,204	8.0%	6,204	8.0%
32	Redwood	Jalisco	11,605	18,968	18,092	4.8%	18,800	0.9%
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,685	1,593	5.8%	1,685	-
34 – 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	28,345	25,120	12.8% ^(viii)	27,735	2.2%
41	Cuauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	1,500	(100.0%) ^(ix)	-	-
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,885	4,426	10.4%	4,458	9.6%
43	Patria	Jalisco	7,970	9,478	9,664	(1.9%)	10,711	(11.5%) ^(x)
44 – 53	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	66,099	58,477	13.0% ^(xiii,ix)	63,440	4.2% ^(ix)
54 – 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,380	15,281	0.6%	15,333	0.3%
58	La Perla	Jalisco	43,624	46,519	41,589	11.9% ^(iv)	45,449	2.4%
59	Ciénega 2 ^(v)	Nuevo León	30,194	5,200	-	-	8,311	(37.4%) ^(vii)
60	Ciénega 3 ^(vi)	Nuevo León	30,087	7,810	-	-	7,728	1.1%
Total		818,864	375,103	330,490	13.5%	373,826	0.3%	

* Inmueble vendido el 2 de diciembre de 2021.

(1) Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.

(2) Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.

(3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato.

(4) Zona Metropolitana del Valle de México.

(5) Inmueble adquirido el 19 de noviembre de 2021.

(6) Inmueble adquirido el 8 de diciembre de 2021.

(7) Aumento por ocupación de 291m² de ABR.

(8) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 3T21.

(9) Aumento por ocupación de 3,744 m² de ABR.

(10) Aumento debido a la incorporación de la expansión de Daimler y ocupación de 5,235 m².

(11) Aumento por ocupación de 5,293 m² de ABR.

(12) Desocupación en el 1T22 del inquilino Banco Ahorro Famsa debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.

(13) Aumento por la expansión del portafolio anunciada en el 4T21.

(14) Aumento por ocupación de 2,376 m² de ABR.

(15) ABR adicional contratada de manera temporal por cierto inquilino en el 2T22.

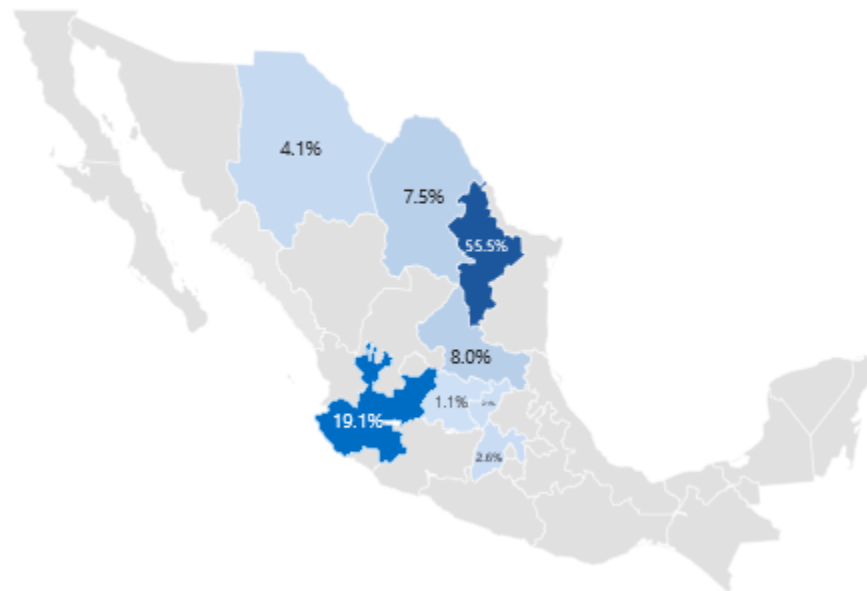
(16) Disminución por cancelación de renta de espacio publicitario.

(17) Condiciones contractuales del Inmueble Ciénega 2, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento".

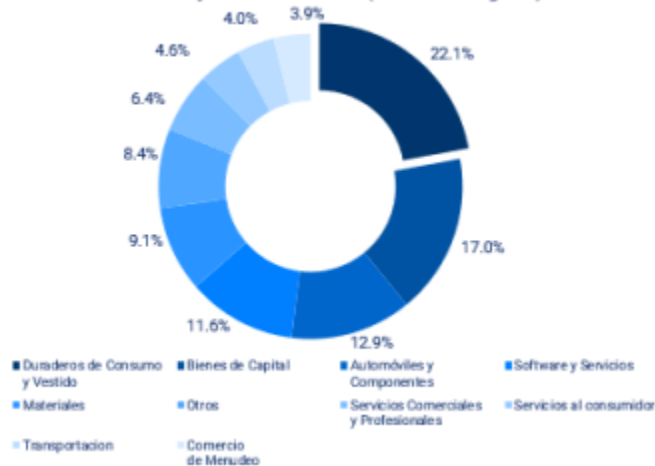
(18) Incremento por ajustes inflacionarios.

3.2 Indicadores operativos

Ingresos por ubicación



Distribución por Giro Económico (como % del ingreso)⁽¹⁾



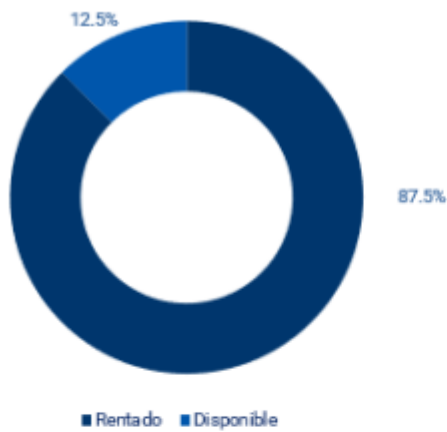
Apertura de otros sectores (8.4%)



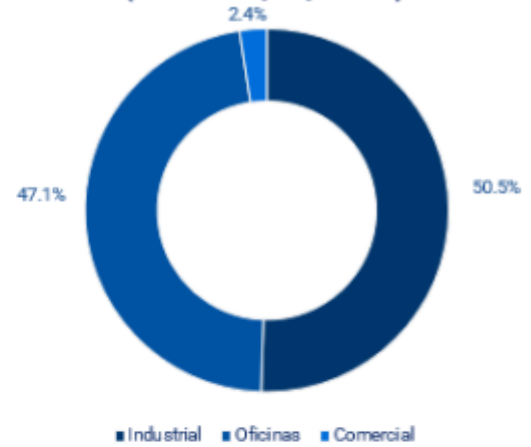
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

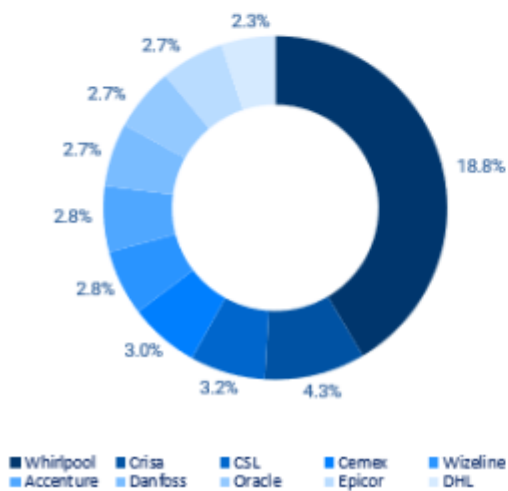
Ocupación



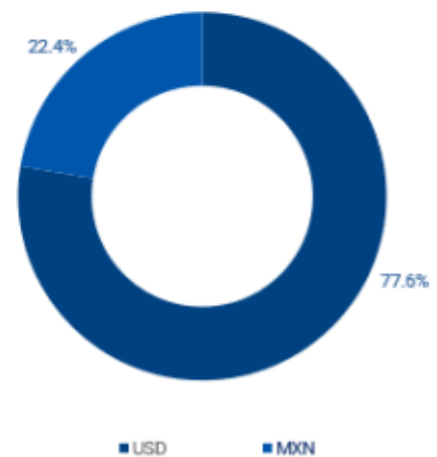
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



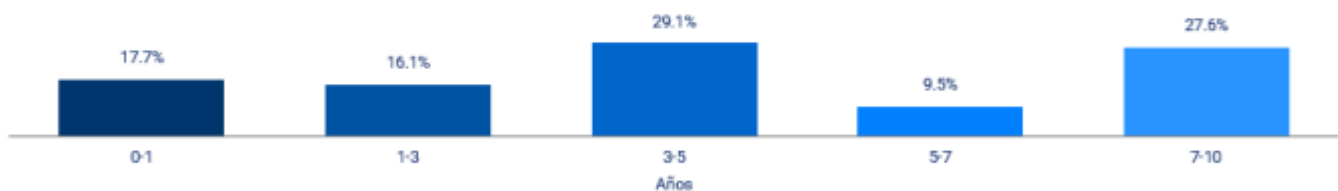
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m²	207,528	207,528	-	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.8	3.8	-	4.0	(5.0%)
Ocupación	72.7%	76.2%	(3.5 p.p.) ⁽¹⁾	72.4%	0.3 p.p.

(1) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc por 10,294 m²

Industrial	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	35	34	2.9% ^(1,2)	35	-
ABR en m²	591,986	531,705*	11.3% ⁽²⁾	591,986	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.3	5.1	3.9% ^(2,3,4)	6.0	(11.7%) ⁽⁷⁾
Ocupación	98.2%	96.1%	2.1 p.p. ^(2,3,5,6)	98.2%	-

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum

(1) Desinversión del inmueble Cuprum.

(2) Adquisición del inmueble Ciénega 2 por 30,194 m²

(3) Adquisición del inmueble Ciénega 3 por 30,087 m².

(4) Renovación anticipada del Portafolio Filios por 3 años, culminando en el 2031.

(5) Ocupación en Portafolio Huasteco por 5,293 m²

(6) Ocupación en Portafolio Providencia por 5,235 m².

(7) Condiciones contractuales del Inmueble Ciénega 2, ver "Vencimientos de Contratos de Arrendamiento".

Comercial	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	6.5	8.6	(24.4%) ⁽¹⁾	6.7	(3.0%)
Ocupación	99.7%	98.3%	1.4 p.p.	99.7%	-

(1) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 3T21.

Portafolio Fibra Mty	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/p.p.
Número de propiedades	60	59	1.7%	60	-
ABR en m²	818,864	758,583	7.9%	818,864	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.6	4.5	2.2%	5.1	(9.8%)
Ocupación	91.8%	90.7%	1.1 p.p.	91.7%	0.1 p.p.

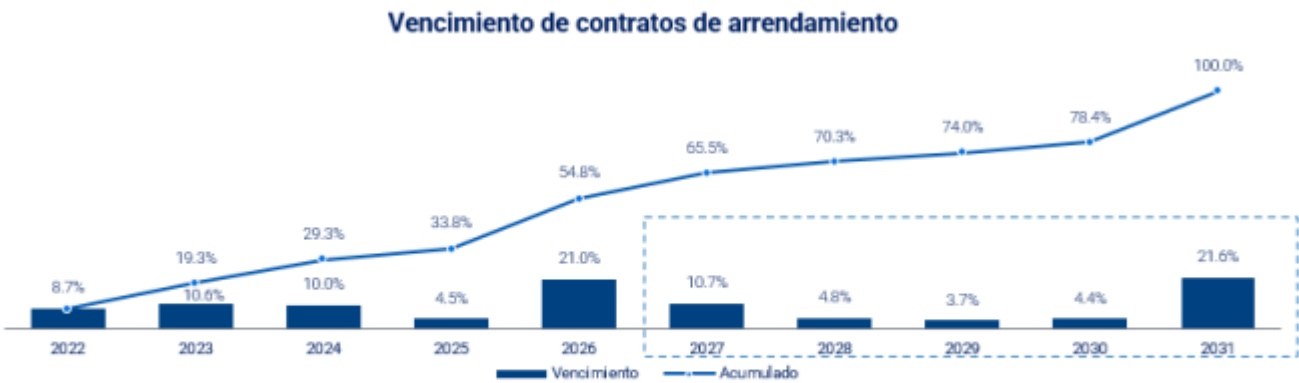
3.5Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 3T22, Fibra Mty contaba con 116 arrendatarios⁽¹⁾, 59.5% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 27.6% de uso industrial y 12.9% de uso comercial.

Al 30 de Septiembre de 2022, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 4.6 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 45.2% del flujo de rentas hasta principios del 2027.

Por el periodo de 3 meses restante del 2022, Fibra Mty tiene vencimientos por el 8.7% de los ingresos. Al igual que en el 2021, Fibra Mty llevará a cabo las negociaciones necesarias para mantener los niveles de ocupación por encima del 90.0% en términos de ABR sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento.

Durante el 3T22 Fibra Mty celebró un convenio modificatorio con el inquilino del Inmueble de Ciénega 2 en el cual se modificó la renta por metro cuadrado y el plazo del arrendamiento, teniendo un nuevo vencimiento en el 4T22. El inmueble ya cuenta con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación y se estima que comience a generar ingresos nuevamente durante el primer semestre del 2023.



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

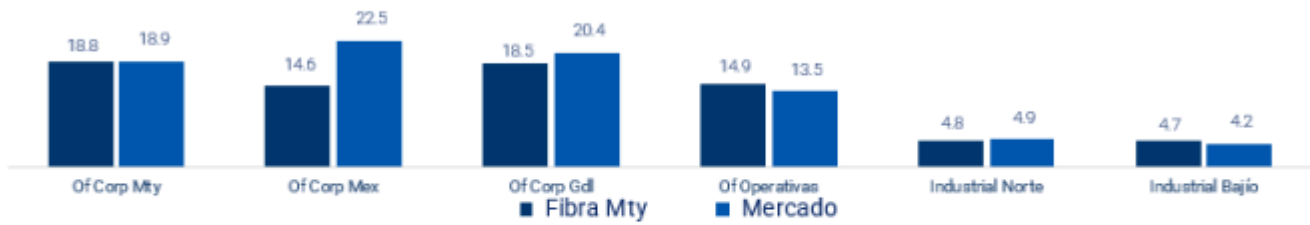
(1)Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

3.6Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty tiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mty, Mex y Gdl por debajo de mercado, lo anterior representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. Derivado de lo anterior y con la información de mercado disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas, sin embargo, las negociaciones dependerán de la absorción del espacio de oficinas en cada mercado.

Los inmuebles de Fibra Mty han tenido una apreciación en la renta en el último año debido a los índices inflacionarios de ambas monedas. En cuanto a ingresos anualizados, el 67.8% incrementa su renta con el índice de CPI, seguido por el 22.7% que incrementa con el índice de INPC, 8.8% a una tasa fija mientras que el 0.7% remanente no se incrementan.

Rentas 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 2T22

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T22

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T22

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T22

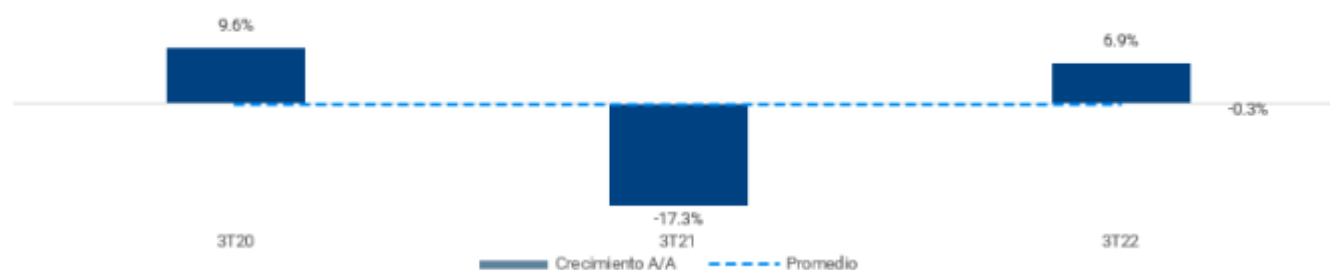
3.7 Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el inmueble Ciénega 2, adquirido el 19 de noviembre 2021, el inmueble Ciénega 3 adquirido el 08 de diciembre 2021, y el inmueble Cuprum, vendido el 02 de diciembre de 2021.

3.7.1 ION

(miles de pesos)	3T22	3T21	Var. %/p.p.
Número de Propiedades	58	58	-
Ingresos totales	362,093	330,490	9.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	48,578	37,253	30.4%
ION mismos inmuebles	313,515	293,237	6.9%
Margen ION mismos inmuebles	86.6%	88.7%	(2.1 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 20.3 millones, equivalente a 6.9% con respecto a lo reportado en el 3T21. El aumento es el efecto combinado de los siguientes factores:

- Ps. 17.2 millones por inflación especificada en los contratos de arrendamiento en pesos y dólares;
- Ps. 10.8 por ocupación, expansión, mejoras de áreas arrendadas y ligera reactivación de uso de estacionamientos, netas de ciertas desocupaciones y renovaciones programadas en el sector industrial y de oficinas;
- Ps. 3.6 millones por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 19.9208 en el 3T21 a Ps. 20.2264 en el 3T22.; y
- (Ps. 11.3) millones de aumento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados debido principalmente a certificaciones LEED y consultorías relacionadas con planeación de CAPEX de largo plazo Ps. 4.4 millones, mayor consumo de servicios públicos y comisiones por arrendamiento debido a mayor afluencia y ocupación en las propiedades Ps. 2.8 millones, gastos no recurrentes de Ps. 1.7 millones por mantenimientos mayores en ciertas fachadas, cubiertas y equipos, y otros impactos de Ps. 2.4 millones.

3.7.2 Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar cerca del 85.1% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 3T21, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención del 100.0% en el sector industrial, demostrando la estabilidad actual del sector.

Como se mencionó en reportes anteriores, Banco Ahorro Famsa desocupó el inmueble Cuauhtémoc en su totalidad debido a su proceso de liquidación. Lo anterior tuvo un efecto negativo en el porcentaje de ocupación por ABR del portafolio, especialmente en el indicador de oficinas. Vale la pena mencionar que este inmueble se encuentra en negociaciones avanzadas para ser arrendado parcialmente.

En relación con el espacio vacío, se continúan los esfuerzos de comercialización con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación, incluso algunas en proceso de firma, mientras que algunos otros se encuentran en etapas iniciales. Es importante resaltar que durante el 3T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 5,000 m², principalmente en el mercado de oficinas en Jalisco y Nuevo León y en el sector industrial en el portafolio Providencia. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos en el último trimestre del 2022.

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades ⁽¹⁾	58
ABR m²	758,583

(1) Se excluye la propiedad Ciénega 2, Ciénega 3 y Cuprum

Mismos Inmuebles	3T22		3T21		Var.	
	m²	%	m²	%	Var. m²	Var. p.p.
Ocupación Oficinas	150,951	72.7%	158,050	76.2%	(7,099) ^(1,2,3,4)	(3.5 p.p)
Ocupación Industrial	521,209	98.0%	510,680	96.0%	10,529 ⁽⁵⁾	2.0 p.p
Ocupación Comercial	19,296	99.7%	19,026	98.3%	270	1.4 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	691,456	91.2%	687,756	90.7%	3,700	0.5 p.p.

(1) Disminución principalmente por desocupación en el portafolio Cuauhtémoc por 10,294 m².

(2) Ocupación en inmueble Prometeo por 3,744 m².

(3) Ocupación en inmueble La Perla por 2,376 m².

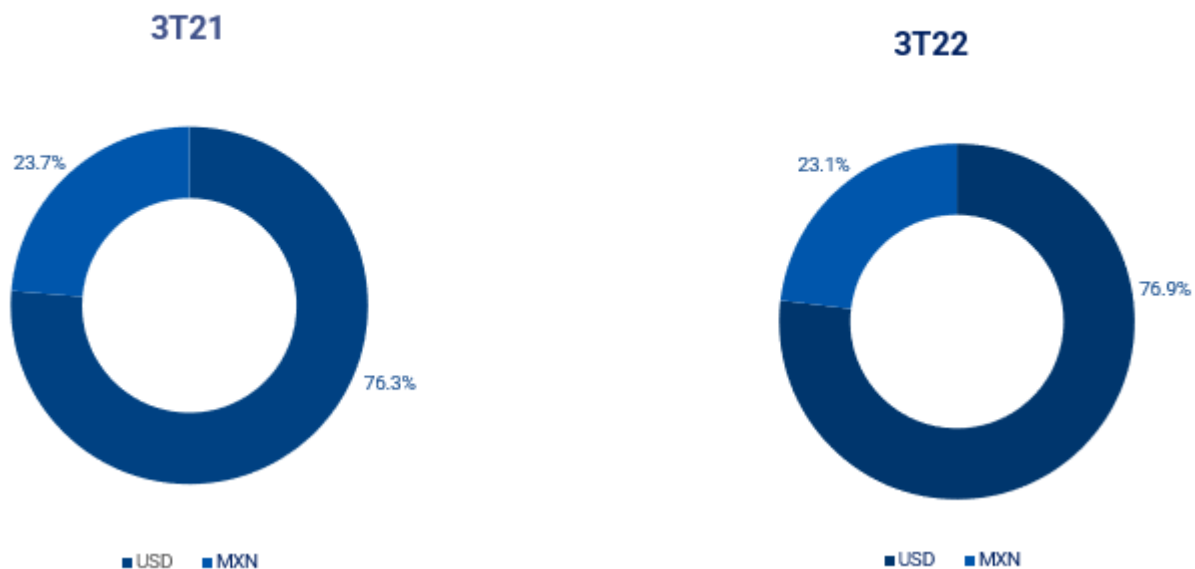
(4) Disminución por desocupaciones en portafolio OEP por 2,924 m².

(5) Aumento por ocupación parcial en el portafolio Providencia por 5,235 m² y ocupación en el inmueble Huasteco Nippon por 5,294 m².

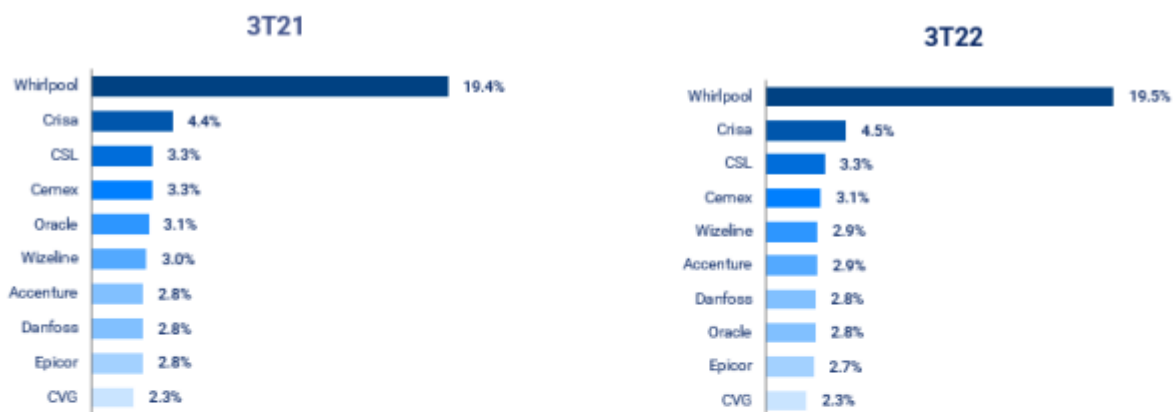
3.7.3 Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 3T21 se consideró el tipo de cambio Ps 20.4977 y para el 3T22 el tipo de cambio Ps. 20.1927.

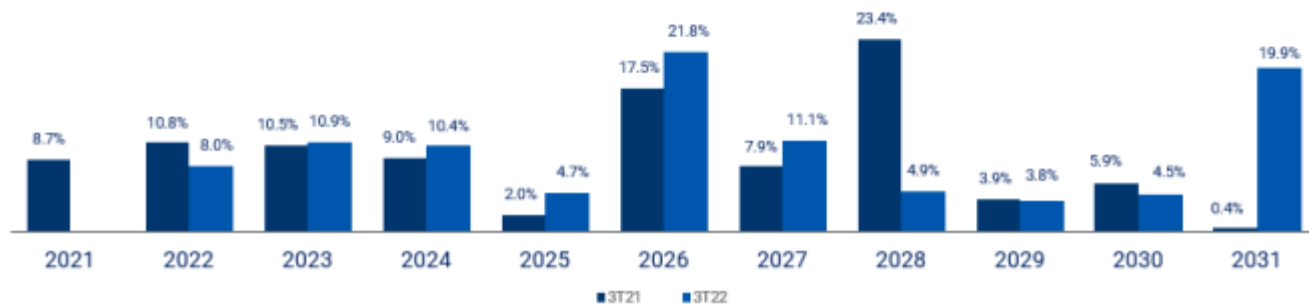
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



4. Gastos de capital (Capex)

4.1 Inmuebles en operación

El presupuesto anual para CAPEX en el 2022 fue de Ps. 49.0 millones.

Al 30 de septiembre de 2022 el CAPEX considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

CAPEX	3T22	2T22	1T22	2022
<i>Cifras en miles de pesos</i>				
Inversiones de capital en propiedades de inversión	15,458	11,464	4,442	31,364
- CAPEX financiado con crédito ⁽¹⁾	11,466	4,853	1,127	17,446
- CAPEX pagado con reserva de años anteriores ⁽²⁾	3,867	6,191	2,603	12,661
- Adquirido por compensación de adeudo	125	-	-	125
= CAPEX capitalizado, neto	-	420	712	1,132
+ CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas	-	-	32	32
+ CAPEX reservado en 2022	12,250	11,828	11,506	35,584
= CAPEX presupuestado	12,250	12,248	12,250	36,748
- CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas	-	-	30	30
= CAPEX para AFFO	12,250	12,248	12,220	36,718

(1) En el 1T22 se realizaron inversiones adicionales en el inmueble Danfoss por extensión de contrato de arrendamiento ocurrida en el ejercicio 2020, en el 2T22 se invirtió en uno de los inmuebles del portafolio Providencia para conversión de cierta área general a uso de oficinas por ampliación contractual del espacio arrendado, en el 3T22 se realizaron inversiones en paneles solares en los inmuebles del portafolio OEEP, La Perla y Prometeo.

(2) En el 1T22, corresponde a inversiones en adecuaciones al edificio Prometeo por entrada de nuevo inquilino; y a partir del 2T22 el CAPEX en las propiedades se paga con los recursos reservados en años anteriores con la intención de identificar y registrar la reserva de CAPEX por inmueble. Al 30 de Septiembre de 2022, el CAPEX reservado por ejercer es de Ps. 32.9 millones.

4.2 Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

Con una perspectiva de largo plazo y con la intención de mantener un portafolio de alta calidad, Fibra Mty comenzó la implementación de un plan de maximización de valor de algunas de sus propiedades improductivas o subutilizadas.

El plan tiene como objetivo el mantener espacios para el arrendamiento de última generación, adecuados a las futuras necesidades de las empresas y soportados por una fuerte infraestructura tecnológica que permitirá a Fibra Mty brindar experiencias únicas y diferenciadas con relación a la definición de inmueble que tenemos en la actualidad.

Dentro de lo que respecta a las partidas de desinversión y reconversión de activos, Fibra Mty ha destinado a partir del año 2021 un presupuesto continuo que permite analizar ciertas propiedades improductivas, subutilizadas o aquellas que se consideren como no estratégicas.

El propósito de este análisis es concluir y ejecutar, como parte de una estrategia de maximización de valor y flujo, la posible venta o reconversión de ciertos activos inmobiliarios.

En este sentido y como resultado de dicho análisis, durante el 2021 se concluyeron las disposiciones de los activos de Casona Los Mochis y Cuprum. Así mismo, como parte de este esfuerzo y a la par de esfuerzos de comercialización, actualmente están en revisión los inmuebles Atento, Axtel, Cuadrante, Torre Morada 1 y los Portafolios Casona y Providencia.

Respecto de la propiedad Cuauhtémoc y dadas las condiciones actuales del mercado que han generado interés por parte de diferentes empresas en ocupar el espacio con su uso actual, no se tiene considerado por el momento realizar cambios o inversiones encaminadas a una reconversión o desinversión del inmueble como se había anunciado en reporte del 2T22.

4.3 Adquisiciones

4.3.1 La Perla

Durante los primeros nueve meses del 2022, Fibra Mty celebró dos contratos de arrendamiento en el inmueble de oficinas “La Perla” por 1,383 m² y 993 m², respectivamente. Esta ocupación generará un NOI anual adicional estimado de Ps. 11,913 miles. Ambos contratos i) comenzaron a generar rentas durante el mes de agosto, ii) generan rentas en dólares y iii) tienen una vigencia de 5 años. El primer contrato fue celebrado con un inquilino que ya ocupaba espacio dentro del mismo inmueble mientras que el segundo fue celebrado con un nuevo inquilino, el cual es considerado uno de los mayores proveedores internacionales de logística. Considerando lo anterior, la ocupación por ABR del inmueble se ubica en 86.4% al 3T22. Ambas transacciones ratifican el atractivo del inmueble, así como la recuperación en la demanda de espacios de oficina en el mercado de Guadalajara.

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

En este sentido, durante el 3T22 Fibra Mty realizó un pago por un monto de Ps. 52,339 miles sin considerar el IVA y posterior al cierre del trimestre, realizó otro pago en efectivo de Ps. 75,753 miles sin considerar el IVA.

5.Desempeño Financiero

5.1 COVID-19 3T22

En el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19. No obstante, todos los indicadores fundamentales detallados en los reportes publicados en esta sección a partir del 1T20 siguen disponibles para el público inversionista a lo largo de las distintas secciones del reporte trimestral y las notas a los Estados Financieros.

5.2 Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 3T22:

Cifras en miles de pesos	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %
Ingresos totales	375,103	330,490	13.5%	373,826	0.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	48,861	37,353	30.8%	41,072	19.0%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	5,183	386	1,242.7%	4,012	29.2%
Gastos de administración	34,126	32,924	3.7%	34,147	(0.1%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,159	9,805	95.4%	10,644	80.0%
Ingreso (Gasto) por valor razonable de inmuebles	80,836	446,356	(81.9%)	573,695	(85.9%)
Utilidad en venta de activos	(183)	1,038	(117.6%)	-	-
Ingresos financieros	33,889	8,374	304.7%	19,520	73.6%
Gastos financieros	66,355	178,940	(62.9%)	63,265	4.9%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(12,203)	(151,506)	(91.9%)	(76,953)	(84.1%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	303,758	375,344	(19.1%)	736,948	(58.8%)
Impuestos a la utilidad	798	889	(10.2%)	870	(8.3%)
Utilidad neta consolidada	302,960	374,455	(19.1%)	736,078	(58.8%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	34,325	102,678	(66.6%)	13,664	151.2%
Utilidad integral consolidada	337,285	477,133	(29.3%)	749,742	(55.0%)

Cifras en miles de pesos	3T22	3T21	Var.%
Ingresos mismos inmuebles	362,093	330,490	9.6%
Ingresos de adquisiciones	13,010	-	-
Ingresos de desinversiones	-	-	-
Ingresos Fibra Mty	375,103	330,490	13.5%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(48,578)	(37,253)	30.4%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(283)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones	-	(100)	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(48,861)	(37,353)	30.8%
ION mismos inmuebles	313,515	293,237	6.9%
ION de adquisiciones	12,727	-	-
ION de desinversiones	-	(100)	(100.0%)
ION Fibra Mty	326,242	293,137	11.3%
Gastos de Administración	(34,126)	(32,924)	3.7%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	3,912	2,495	56.8%
UAFIDA	296,028	262,708	12.7%
Ingreso lineal no monetario	540	426	26.8%
Restitución de reserva para gastos de capital	(609)	(401)	51.9%
Desembolso por derechos de uso ⁵	(469)	-	-
CAPEX en resultados	-	(386)	(100.0%)
Ingreso financiero	33,889	8,374	304.7%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(63,128)	(50,106)	26.0%
Fluctuación cambiaria realizada	1,829	2,478	(26.2%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,434)	(866)	65.6%
Impuestos a la utilidad	(798)	(889)	(10.2%)
Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF ³	-	84	(100.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	31	(422)	(107.3%)
Inversiones verdes ²	1,788	-	-
FFO	267,667	221,000	21.1%
CAPEX ¹	(12,250)	(11,146)	9.9%
Inversiones verdes ²	-	(449)	(100.0%)
Reducción de reserva de mercado ³	-	7,252	(100.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	-	(470)	(100.0%)
Estabilización por colocación ⁵	58,724	-	-
AFFO	314,141	216,187	45.3%

(1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 3T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 5.6 millones, en 3T21 se adicionaron Ps. 0.4 millones para llegar a un total reservado de Ps. 6.0 millones. Al cierre del 3T22 se han utilizado Ps. 2.6 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.

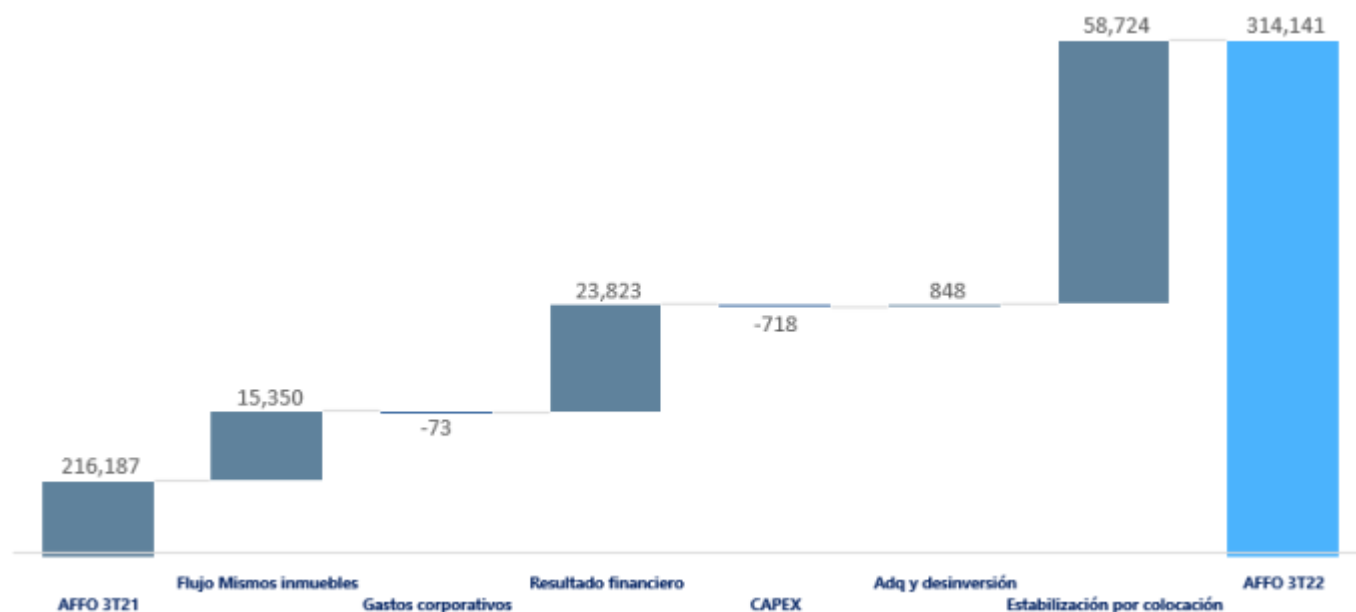
- (3) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 se redujo al 50% la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En el mismo 3T21 se redujo el AFFO por Ps. 0.1 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el ION y por ello no se muestra en la presente conciliación.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2022, este desembolso se presenta en la conciliación para FFO.
- (5) Estabilización por colocación, por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFÍ del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFÍs previos a la emisión.

5.2.1 Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo

ION mismos inmuebles contable	20,278	Gasto corporativo contable	(1,202)
Reserva de mercado	(7,336)	Investigación en propiedades	453
Ingreso lineal no monetario	114	Utilidad de subsidiaria	(477)
Inversiones verdes	2,237	Depreciaciones y amortizaciones	1,153
Devengo de comisiones de arrendamiento	264		
Restitución de reserva para gastos de capital	(208)		
Desembolso por derechos de uso	1		
ION mismos inmuebles flujo	15,350	Gasto corporativo flujo	(73)
Resultado financiero contable	277,403	ION de Adquisiciones contable	12,727
Costo de deshacer derivados	(102,030)	GF por adquisiciones	(11,980)
Costos de deuda	(23,557)	ION desinversiones	100
GF de pasivo por arrendamiento	(20)	FC realizada de adquisiciones	1
FC sin impacto en distribuciones	(139,953)		
GF por adquisiciones	11,980		
Resultado financiero flujo	23,823	Adquisiciones/desinversiones flujo	848

5.3 Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



5.3.1 Mismos inmuebles

El incremento contable de Ps. 20,278 miles explicado en la sección de mismos inmuebles, se redujo en términos de flujo de efectivo (Ps. 4,928) miles para situarse en Ps. 15,350 miles, principalmente por el impacto de la reserva de mercado del 3T21 (Ps. 7,336) miles reversada en dicho trimestre por la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, compensado parcialmente por la aplicación de la reserva de inversiones verdes en 3T22 Ps. 2,237 miles, mayormente utilizada para la certificación LEED de las propiedades.

5.3.2 Gastos de Administración

Se mantuvo prácticamente en línea respecto al 3T21, al incrementar sólo Ps. 73 miles.

5.3.3 Resultado Financiero

El resultado financiero del 3T22, en términos de flujo de efectivo, se incrementó Ps. 23,823 miles, principalmente por mayor inversión de caja debido a colocación de Ps. 3,450,000 miles, efectuada el 13 de septiembre de 2022, y por incremento en la tasa de rendimiento sobre inversión promedio de 4.38% a 8.38%.

5.3.4 CAPEX

De acuerdo con proyecciones de las necesidades del portafolio de Fibra Mty, la reserva de CAPEX aumentó de Ps. 42,000 miles anuales en 2021 a Ps. 49,000 miles anuales en 2022, representando un incremento por trimestre de Ps. 1,750 miles. El incremento del 3T22 fue disminuido parcialmente con la reserva adicional de Ps. 1,032 miles en 3T21 debido a la adquisición del inmueble La Perla.

5.3.5 Adquisiciones y desinversiones

Las adquisiciones de los inmuebles industriales Ciénega 2 y Ciénega 3, incrementaron el ION de Fibra Mty en Ps. 12,727 miles. Si aislamos el gasto financiero generado por la contratación de préstamos para la compra de Ciénega 2 y 3, y el impacto de las desinversiones, el flujo de las adquisiciones y desinversiones para el 3T22 fue de Ps. 848 miles, el cual será distribuido como parte del AFFO del 3T22.

5.3.6 Estabilización por colocación

Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFI del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFI's previos a la emisión.

5.4 Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

5.4.1 Plan ejecutivo basado en CBFI's

Fibra Mty registró Ps. 19.2 millones, 95.4% por arriba del 3T21. El incremento de Ps. 9.4 millones se debe al efecto combinado de un mayor número de CBFI's provisionados en el 3T22 equivalentes a Ps. 7.6 millones y un mayor precio de valuación de Ps. 1.16 por CBFI, para situarse en Ps. 12.31 por CBFI al momento de la concesión del plan 2022, equivalente a Ps. 1.8 millones. Es importante destacar, que los CBFI's otorgados en el Plan ejecutivo de 2022 son ligeramente inferiores a los de 2021, sin embargo, el número de CBFI's provisionados en el 3T22 incrementó respecto al 3T21 en 676,964 debido a que la métrica de rendimiento del 47% del Plan fue alcanzada a partir del 3T22, mientras que en 2021 se alcanzó desde el 1T21. Las métricas de ambos años fueron determinadas en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre de cada trimestre. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 3T22 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

5.4.2 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, al cierre del 3T22, tuvimos un ingreso de Ps. 80.8 millones, representando una disminución de Ps. 365.5 millones en comparación con el ingreso registrado en 3T21. Lo anterior debido al efecto combinado de:

- **Tipo de cambio**, (Ps. 309.6) millones. Efecto cambiario negativo debido a que el peso se depreció en ambos años: de Ps. 19.8157 a Ps. 20.4977 en el 3T21 y en menor medida en el 3T22 de Ps. 20.1443 a Ps. 20.1927.
- **Condiciones de mercado**, el fenómeno ocasionado por el *nearshoring* representa un impacto favorable en nuestro portafolio industrial para ambos años, sin embargo, el mayor efecto se reflejó en 2021, por lo que la valuación positiva para este concepto disminuyó en (Ps. 363.4) millones respecto al 3T21.

- **Operación estándar de propiedades**, aumento en valuación de Ps. 307.5 millones. Este incremento fue debido a condiciones contractuales, ajustes en el presupuesto de gastos e inflación real por arriba de las proyectadas.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps 1,946.5 millones, no obstante, 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.

5.4.3 Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 3T22 se situó en Ps. 303.0 millones, una disminución de Ps. 71.5 millones en comparación al 3T21. 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. 164.1 millones, para situarse en Ps. 253.5 millones al cierre del 3T22. El incremento se generó principalmente por una variación favorable del resultado financiero debido a i) los costos de prepago del crédito sindicado 2018 ocurridos en el 3T21, ii) el incremento de tasa de rendimiento promedio, iii) un mayor monto de caja invertido debido a la colocación efectuada el 13 de septiembre de 2022 y iv) un mayor NOI generado en la operación de los mismos inmuebles, el cual ha sido explicado ampliamente en la presente sección de desempeño financiero.

5.4.4 Instrumentos financieros derivados

Al concluir exitosamente la transición de la tasa LIBOR a la tasa SOFR en su crédito sindicado quirografario el 15 de marzo de 2022, dos días después, el Fideicomiso celebró la cobertura sobre el saldo dispuesto de US\$ 50 millones mediante la contratación de un instrumento financiero derivado tipo swap con vigencia del 18 de abril de 2022 al 15 de diciembre de 2025. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Mty fijó la tasa SOFR a una tasa de 2.005%. Al 30 de septiembre de 2022, la totalidad de la deuda dispuesta de la Compañía se encuentra a tasa fija, reduciendo el riesgo ante el incremento de las tasas de interés en el mercado y los posibles efectos adversos del ambiente inflacionario a nivel mundial.

Las ganancias por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty se situaron en Ps. 59.2 millones durante el 3T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 122 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del 2T22.

5.5 FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 267.7 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 314.1 millones, 21.1% y 45.3% por encima del 3T21. Si aislamos el efecto por colocación de CBFIs, mencionado en la sección de comentarios destacados del periodo, el crecimiento de FFO y AFFO hubiera sido de 12.2% y 12.6%. Dicho crecimiento fue impulsado en gran medida por una mayor inflación para contratos en pesos y dólares y por incremento de 400 puntos base en la tasa de rendimiento promedio. 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	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %
Utilidad Integral Consolidada	337,285	477,133	(29.3%)	749,742	(55.0%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(34,325)	(102,678)	(66.6%)	(13,664)	151.2%
Ganancia por valor razonable de inmuebles	(80,836)	(446,356)	(81.9%)	(573,695)	(85.9%)
Pérdida cambiaria neta, no realizada	14,160	253,096	(94.4%)	77,291	(81.7%)

Fibra Mty F/2157			Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY		Trimestre:	3	Año: 2022
Amortizaciones	2,092	939	122.8%	945	121.4%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,803	1,539	17.2%	1,902	(5.2%)
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	99	119	(16.8%)	99	0.0%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,159	9,805	95.4%	10,644	80.0%
Pérdida (utilidad) en venta de activos	183	(1,038)	(117.6%)	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(1,434)	(866)	65.6%	(949)	51.1%
Desembolso por derechos de uso ⁽⁴⁾	(469)	-	-	(465)	0.9%
AMEFIBRA FFO	257,717	191,693	34.4%	251,850	2.3%
Devengo (ingreso) lineal no monetario	540	426	26.8%	(2,115)	(125.5%)
Estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	-	84	(100.0%)	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	31	(422)	(107.3%)	176	(82.4%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	17	0.0%	18	(5.6%)
Costo de deshacer derivados	-	102,030	(100%)	-	-
Amortización costo de deuda	3,128	26,685	(88.3%)	2,992	4.5%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada	(126)	(99,112)	(99.9%)	-	-
Restitución de reserva para gastos de capital	(609)	(401)	51.9%	(591)	3.0%
Gastos de capital en resultados	5,181	-	-	4,013	29.1%
Inversiones Verdes ⁽²⁾	1,788	-	-	783	128.4%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	267,667	221,000	21.1%	257,126	4.1%
CAPEX ⁽¹⁾	(12,250)	(11,146)	9.9%	(12,248)	0.0%
Inversiones verdes ⁽²⁾	-	(449)	(100.0%)	-	-
Reducción de reserva de mercado ⁽³⁾	-	7,252	(100.0%)	-	-

Fibra Mty F/2157		Consolidado			
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año:	2022

Desembolso por derechos de uso ⁽⁴⁾	-	(470)	(100.0%)	-	-
Estabilización por colocación ⁽⁵⁾	58,724	-	-	-	-
AFFO	314,141	216,187	45.3%	244,878	28.3%

(1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 3T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.

(2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 5.6 millones, en 3T21 se adicionaron Ps. 0.4 millones para llegar a un total reservado de Ps. 6.0 millones. Al cierre del 3T22 se han utilizado Ps. 2.6 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.

(3) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 se redujo al 50% la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En el mismo 3T21 se redujo el AFFO por (Ps. 0.1) millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el ION y por ello no se muestra en la presente conciliación.

(4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2022, este desembolso se presenta en la conciliación para FFO.

(5) Estabilización por colocación, por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFI del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFI previos a la emisión.

5.5.1 Distribución por CBFI

La distribución de efectivo del 3T22 se situó en Ps. 314.1 millones, equivalentes a Ps. 0.250⁽¹⁾ por CBFI, 12.1% por encima de la del 3T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por una mayor inflación para contratos en pesos y dólares y por incremento de 400 puntos base en la tasa de rendimiento promedio. Para un mayor detalle de las variaciones, ver gráfica “Variaciones con afectación en flujo de efectivo” en la sección de Desempeño Financiero.

	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21
CBFIs en circulación (en miles)	1,255,047.994	972,261.110	972,261.110	969,974.606	969,939.906
Precio del CBFI (inicio del año)	12.27	12.27	12.27	11.57	11.57
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	12.09	12.23	12.27	12.11	12.25
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 314,141	Ps. 244,878	Ps. 239,810	Ps. 237,266	Ps. 216,187
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2503 ⁽¹⁾	Ps. 0.2519	Ps. 0.2467	Ps. 0.2442	Ps. 0.2229
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0834 ⁽¹⁾	Ps. 0.0840 ⁽¹⁾	Ps. 0.0822 ⁽¹⁾	Ps. 0.0815 ⁽¹⁾	Ps. 0.0743 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.2%	8.2%	8.0%	8.5%	7.7%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.3%	8.2%	8.0%	8.1%	7.3%

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

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2022

5.6 Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty:

- a) Redujo el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 24.5% al 30 de septiembre de 2022, debido a la exitosa emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Su nivel de efectivo representa 19.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.0%.
- c) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,019.3 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,449.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 389.7 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 329.4 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Al 3T22, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.23%, como se describe a continuación:

Miles de pesos	3T22	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep22	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- ento	2T22	Var.% 3T22 vs 2T22
No Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2021")	1,009,635	US\$	SOFR + 0.11448%+2.52% *	5.68%	4.64%	Dic-26	1,007,215	0.2%
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,341,431	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,331,025	0.2%
TOTAL	5,351,066⁽²⁾						5,338,240⁽²⁾	0.2%

* La sobretasa es variable entre 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos.

(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) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.1927 correspondiente al 30 de Septiembre de 2022.

(3) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.1443 correspondiente al 30 de Junio del 2022

Indicadores clave de la Deuda

24.5%

Nivel de Endeudamiento

0.8x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.23%

Tasa de interés promedio ponderada

4.9 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

Calificación crediticia

HR
RatingsCredit
Rating
Agency

AA+ (MEX)

*Incluye el efecto anualizado de la adquisición de los inmuebles industriales "Ciénega 2" y "Ciénega 3".

Tipo de deuda



■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



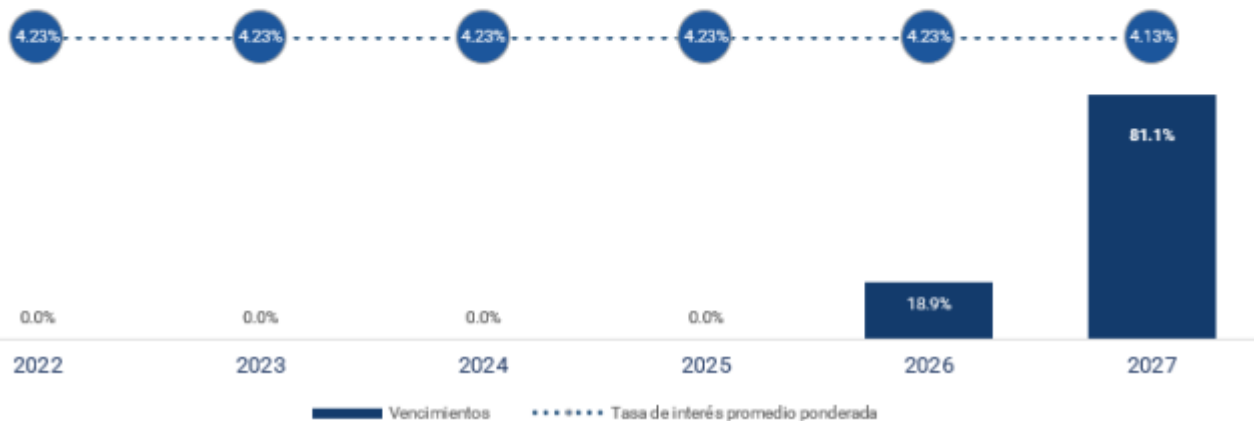
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimiento de deuda



5.6.1 Deuda Bursátil (“FMTY20D”)

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

El CEBURE, cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y AA+ (mex) con HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

Al 30 de septiembre de 2022, 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⁾	26.9%	= 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	= 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.4x	= 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	421.6%	= 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

5.6.2 Crédito Sindicado Quirografario 2021

El 3 de diciembre de 2021, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con un sindicato de bancos liderado por BBVA, por un monto principal de hasta US\$150 millones a tasa variable, sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento y un plazo de 5 años a partir de la firma del contrato.

El saldo al 3T22 por US\$ 50 millones corresponde a la primera disposición de la línea, la cual fue utilizada para liquidar dos créditos revolventes en dólares que se utilizaron para llevar a cabo la adquisición de Ciénega 2 y Ciénega 3 durante el 4T21. Vale la pena mencionar que los créditos revolventes fueron dispuestos y prepagados durante el mismo trimestre en que fueron dispuestos.

El saldo de recursos por disponer bajo esta línea de crédito comprometida es de US\$ 100 millones, los cuales permitirán continuar con el programa de adquisiciones manteniendo una estructura de capital prudente y balanceada.

Al cierre del 3T22, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares en 4.64%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

Vale la pena mencionar que la sobretasa del crédito tiene un rango de 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos. Desde su disposición y hasta el 30 de septiembre, la sobretasa había sido 2.52%. Como consecuencia de la emisión de capital y su efecto en la razón de pasivos contra activos, a partir del 15 de noviembre la sobretasa aplicable será de 2.35%.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre de 2022 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)	30 de septiembre de 2022
Activos totales	22,558,917
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	5,529,953
Nivel de endeudamiento*	24.5%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), un crédito sindicado quirografario, más intereses pendientes de pago

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	30/09/2022	4,537,370
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 115,764
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 338,480
Líneas de crédito disponibles	30/09/2022	3,468,905
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 258,020
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 -
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 144,892
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 389,690
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		10.67

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar + cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión.

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

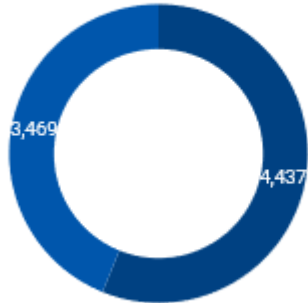
*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario para adquisiciones, la razón se ubica en 8.13x.

5.8 Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 4,437.2 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T22, un incremento de 318.8%, equivalente a Ps. 3,377.6 millones respecto al efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se redujo como resultado de la emisión de capital por Ps. 3,450 millones para posicionarse en un 24.5% al 3T22 en comparación del 28.7% al 2T22. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 6.0% y 24.3% al 3T22 y 2T22, respectivamente. La reducción en el apalancamiento neto se debe principalmente a que los recursos provenientes de la emisión de capital permanecen en efectivo.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (3T22) y el trimestre inmediato anterior (2T22) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFI, los cuales corresponden al periodo reportado.

Durante el 3T22, la cotización promedio del CBFI en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento inferior al 9.0%. Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.5% y 9.5%, respectivamente. La variación en la tasa de capitalización implícita a mercado en comparación con el 2T22 se debe principalmente a la emisión de capital realizada durante el mes de septiembre. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión	17,746
(+) Otros Activos	3,067
(=) Activos	20,813
(-) Pasivos	6,072
(=) Valor en Libros	14,741
(/) CBFI (millones de certificados)	1,114
(=) Valor en Libros por CBFI	13.24

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 3T22	12.07
Precio Book Value	13.24
Premio (Descuento)	-8.8%

Cálculo Empresa	Valor
Precio Promedio 3T22	12.07
(x) CBFI (millones de certificados)	1,114
(=) Valor de Capitalización	13,437
(+) Pasivos	6,072
(-) Efectivo	2,770
(=) Valor Empresa	16,739

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T22x4)	1,305
(+) Propiedades de Inversión	17,746
(-) Propiedades de Inversión por pagar	361
(=) Propiedades de Inversión, neto	17,385
Tasa Cap Rate Implícita	7.5%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (3T22x4)	1,305
(=) Valor Empresa	16,739
(-) Otros Activos	3,067
(=) Propiedades de Inversión, neto	13,672
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	9.5%

6.Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T22
FIBRAMTY

Fecha: Jueves 20 de octubre de 2022

Hora: 12:00 p.m. (Hora del Centro, México)
1:00 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:
EE. UU.
Tel: +1-888-506-0062
Internacional (México)
Tel: +001 973-528-0011

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

Código de acceso:
445300

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>

Publicación de resultados 3T22:
Miércoles 19 de octubre de 2022 (al cierre de mercado)

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

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin Iii Mendoza
BBVA Bancomer	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Intercam	Carlos Gomez
Monex	Jose Roberto Solano
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez

7.El Mercado de Oficinas ^[1]

7.1.1 Monterrey

Al cierre del 2T22, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta positiva de 13,202 m², lo que representa un incremento de 17,354 m² con respecto al mismo trimestre del año pasado, en el que se tuvo una absorción neta negativa de 4,152 m². El resultado anterior se traduce en cuatro trimestres consecutivos de absorción neta positiva para este mercado.

La absorción bruta del 2T22 cerró en poco más de 17,000 m², mostrando un importante crecimiento trimestral. Margain- Gómez Morín continua como el líder en demanda al cierre del 1S 2022. Esta es la demanda más alta observada desde finales de 2019. El primer semestre de 2022 cierra con una absorción bruta de 24 mil m², este valor equivale al 65% del total de 2021 y un 92% en comparación al 2020.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene en el mismo nivel con respecto al 1T22 ubicándose en un total de 1.42 millones de m².

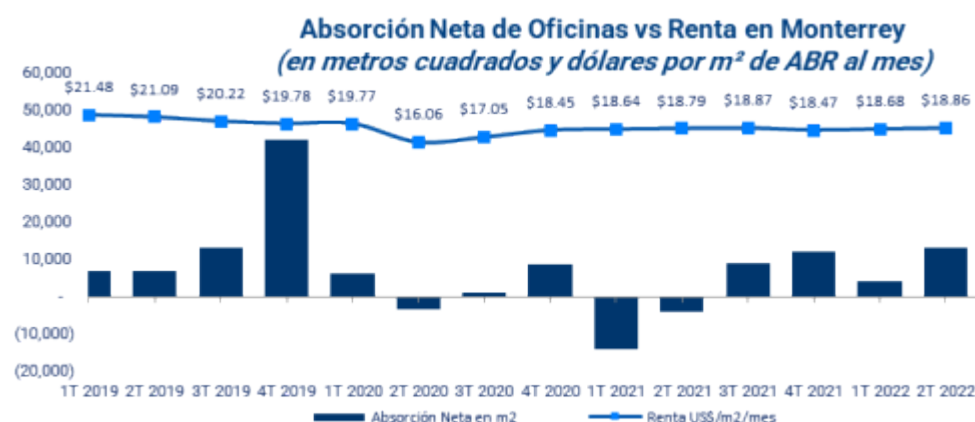
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 2T22 fue de 194,685 m², presentando una disminución de 65,896 m² contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 25%, debido principalmente a que la absorción negativa durante los años 2020 y 2021 detuvo nuevos desarrollos.

La tasa de vacancia total es de 21.4%, una disminución de 60 pbs con respecto al trimestre anterior y 70 pbs de incremento con respecto al 2T21. El corredor con mayor desocupación durante el 2T22 fue Contry con una vacancia de 39.1%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Valle Oriente con 75,752 m² seguido por Santa Maria con 54,119 m².

El precio de salida promedio de los corredores principales al cierre del 2T22 fue de Ps. 378.40 lo que representa un incremento con respecto al 2T21 de Ps. 2.24 por m². Este ajuste se debe principalmente a que la absorción ha vuelto a niveles positivos y a que los nuevos edificios tienen rentas de salida mayores a las rentas promedio del mercado.

Al final de 2T22 el sector legal fue el líder en demanda de espacios de oficinas con un 46% del total, lo que equivale a alrededor de 8 mil m² distribuidos en 6 transacciones. El segundo sector con mayor demanda fue el de tecnología y transporte con un 8% y consultoría con un 7%.

En el primer semestre la inversión extranjera directa fue de 1,105 millones de dólares, lo que equivale a un 5.7% de la captación a nivel nacional. El efecto de estas nuevas inversiones se ve reflejado en la estadística semestral reportada por el IMSS de 56 mil nuevos empleos, ocupando el primer lugar a nivel nacional.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

7.1.2 Valle de México

Al cierre del 2T22, el mercado de oficinas en el Valle de México muestra una absorción bruta de 128 mil m²

en el acumulado del semestre, lo anterior representa un incremento del 48% contra el primer semestre del año pasado, impulsado principalmente por las renovaciones.

En el 2T22 se presenta una absorción neta negativa por 12,903 m², lo cual acumula una absorción neta negativa de 25 mil m² para el primer semestre. Se estima que para durante los próximos dos años, el mercado de oficinas repunte. Es importante señalar que la absorción negativa para el primer semestre de 2021 fue de 137 mil m².

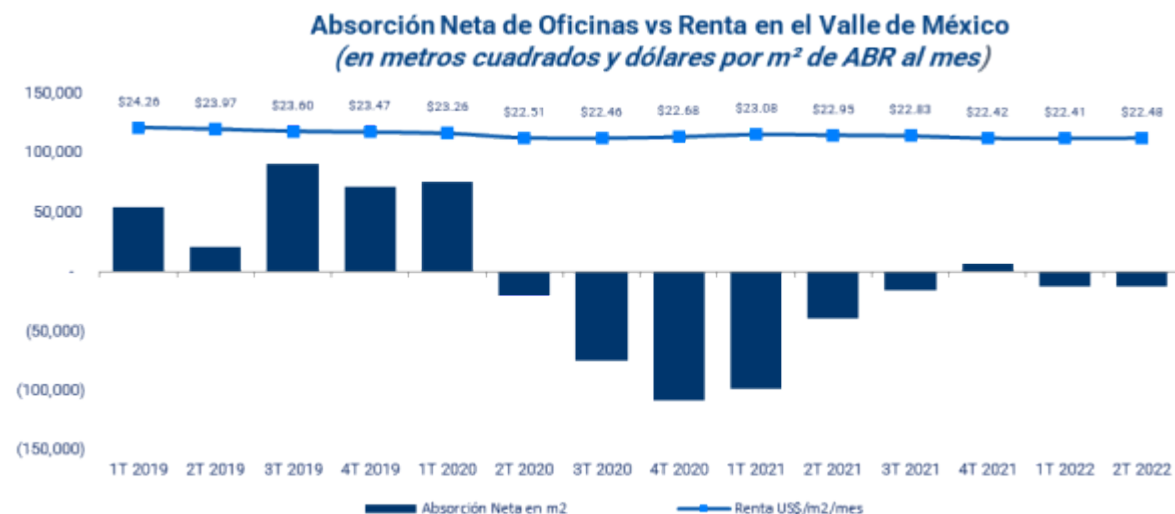
El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + al 1T22 incorporó aproximadamente 40,000 m² con respecto al 4T21 y en el 2T22 se agregan 10 mil m², lo que lleva el mercado al total de 7.24 millones de m². Considerando el nuevo inventario, la tasa de vacancia total es de 24.7%, un aumento de 20 pbs con respecto al trimestre anterior.

El indicador de edificios en construcción fue de 622,250 m² para el cierre del 2T22, una disminución con respecto a los 1,041,254 m² del mismo trimestre del año anterior.

El corredor con mayor desocupación durante el 2T22 fue Perinorte con una vacancia de 51.8% incrementando 20 pbs contra el 1T22. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Sante Fe con 452,232 m² lo que representa una vacancia de 32.2%. Por otro lado, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Polanco ya que participó en 24.0% de los requerimientos del 2T22, seguido por Insurgentes con 22.0% y Reforma con el 17.0%.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.48 por m² lo que representa un incremento en comparación al trimestre anterior de US\$ 0.07 por m² y una disminución de US\$ 0.47 por m² con respecto al 2T21, aún con los ligeros decrementos en el precio, en los últimos seis meses el precio de salida se ha mantenido estable. Este ajuste se debe principalmente a negociaciones de renovación. Los submercados que registraron los precios más altos fueron Lomas Palmas y Reforma con un promedio de renta en US\$ 28.26 por m².

En cuanto a los sectores que concentraron la mayor superficie en espacios corporativos fueron el de servicios, energéticos, farmacéutico y financiero con el 64% en conjunto. Aunque a nivel nacional el empleo en el sector servicios mostró un incremento del 2.0% en el último periodo, Ciudad de México aún no logra recuperar los 17 mil empleos perdidos con respecto a febrero 2021. Al mes de mayo de acuerdo con cifras del IMSS se tienen 1,417,566 asegurados en el sector pero aún no se logra alcanzar la cifra registrada prepandemia en marzo de 2020 de 1,566,278 asegurados.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

7.1.3 Guadalajara

Al cierre del 2T22, el mercado de oficinas en Guadalajara presenta una absorción neta positiva de 15,600 m², el acumulado del primer semestre la absorción neta positiva asciende a 19,800 m². Lo anterior debido a que las desocupaciones en espacios corporativos en la Zona Metropolitana de

Guadalajara se compensaron con la demanda de oficinas en la ciudad y la incorporación en el primer trimestre de inventario de un nuevo desarrollo con espacios pre arrendados.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + se ubicó en un total de 791, 000 m². Al cierre del 1T22, el indicador de edificios en construcción fue de 39,441 m² para el cierre del trimestre, mientras que al cierre del 2T22 la construcción fue de 26,900 m². La incertidumbre ocasionada por la pandemia permeó en el inicio de construcciones para el sector corporativo, se estima que durante la segunda mitad de 2022 este indicador empiece a reactivarse.

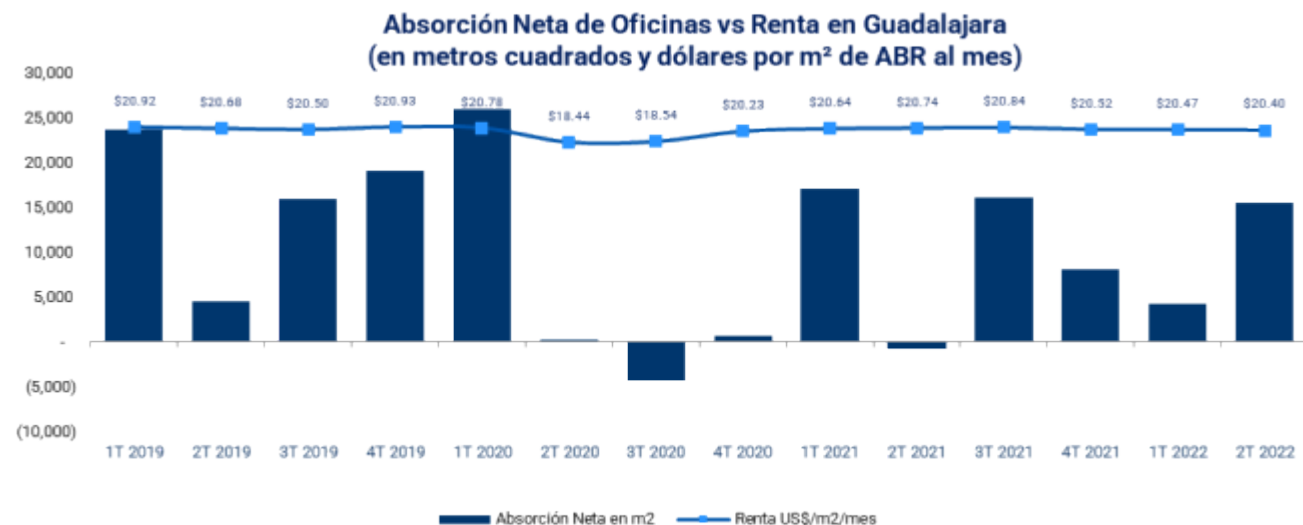
La tasa de vacancia total es de 21.0% lo que representa una disminución de 80 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 390 pbs con respecto al 2T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante el último trimestre fue Providencia, con una vacancia de 36.4%, el corredor con más inventario disponible es Puerta de Hierro con 64,200 m².

En términos de absorción bruta, al 1T22 este indicador cerró con 9,060 m², el acumulado del primer semestre muestra una absorción bruta de 27,700 m² cifra 142.0% mayor a la reportada al cierre del mismo periodo de 2021. La zona con mejor desempeño durante el 1T22 fueron Lopez Mateos – Américas y providencia que en su conjunto consolidaron el 57% de la comercialización total en la ciudad.

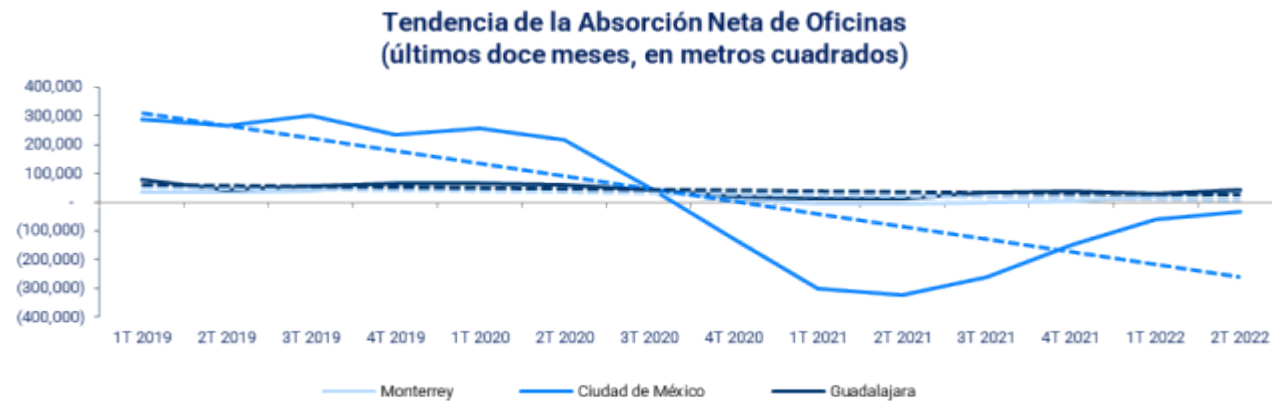
Al cierre del primer semestre se comercializaron un poco más de 18,600 m² de espacios corporativos de la ZMG, vale la pena resaltar que una sola transacción en Puerta de Hierro representó el 47% del total comercializado (expansión del corporativo de BBVA, que incremento en 8,643 m² su actual operación en “The Landmark”).

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 20.40 por m² lo que representa una disminución en cuanto al 2T21 de US\$ 0.34 por m².

De acuerdo con cifras reportadas por el IMSS durante enero y febrero de 2022 se generaron 24,623 nuevos empleos en el estado de los cuales 26% fueron dentro del sector servicios. Al mes de mayo se generaron 38, 233 nuevos empleos, de los cuales 12,290 son del sector servicios.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8. Mercado Industrial ^[2]

8.1.1 Monterrey

Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 298,925 m², en acumulado, el primer semestre la absorción neta ascendió a 608 mil m², 80.0% mayor a la registrada en el mismo periodo del año anterior.

En términos de absorción bruta se registró 976 miles m² cifra 131.0% por encima de los 422 mil m² del primer semestre de 2021.

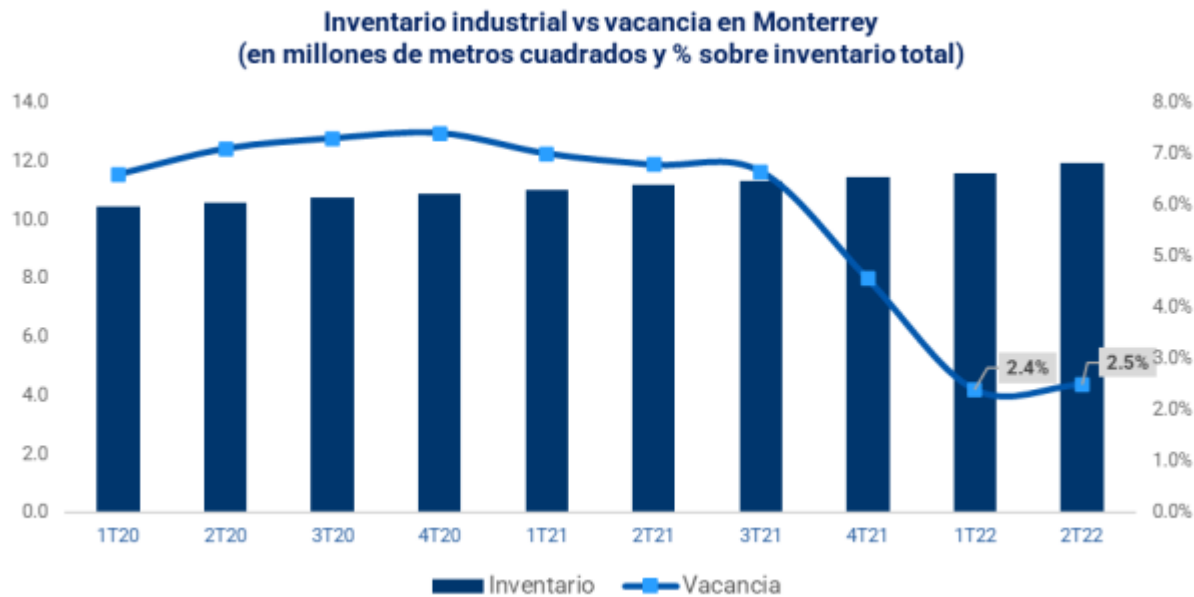
Al cierre del 2T22 la industria manufacturera representa el 52.0% de la superficie arrendada total, seguida por la automotriz con 25.0% y un 8% el sector de transporte y logística. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante la primera mitad del año, China Lidera el origen de estas nuevas inversiones con el 52.0% de absorción bruta.

Al cierre del 2T22 el inventario en Monterrey cerró en 11.91 millones de m², lo que significó un incremento anual del 6.7%, más de 331 mil m² de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre, lo cual representa el crecimiento trimestral más pronunciado que se tenga registrado.

Dentro de la construcción registrada de 868,645 m² se debe considerar que el 70.0% se concentra en proyectos contruidos a la medida o build-to-suit. Se estima que el próximo semestre inicien construcción más de 570 mil m² adicionales, de los cuales, un 35% ya se encuentra arrendado.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 2.5% de desocupación, lo que se traduce a 291,506 m², lo que representa un incremento de 10 pbs contra el 1T22. Este indicador muestra señales de estabilización después de varios trimestres con tendencia a la baja. La vacancia del 2T21 fue de 6.8% por lo que se tiene una disminución de 430 pbs contra dicho periodo.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 5.10 por m² US\$ 0.49 más que el 1T22 y m² US\$ 0.88 más que el mismo periodo del año previo.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.2 Saltillo⁽³⁾

Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 183,984 m², en el acumulado del primer semestre de 2022, la absorción neta es de 358,462 m². El sector manufactura de productos fue el líder en demanda industrial concentrando el 48%, en segundo lugar se coloca el sector automotriz con un 41%.

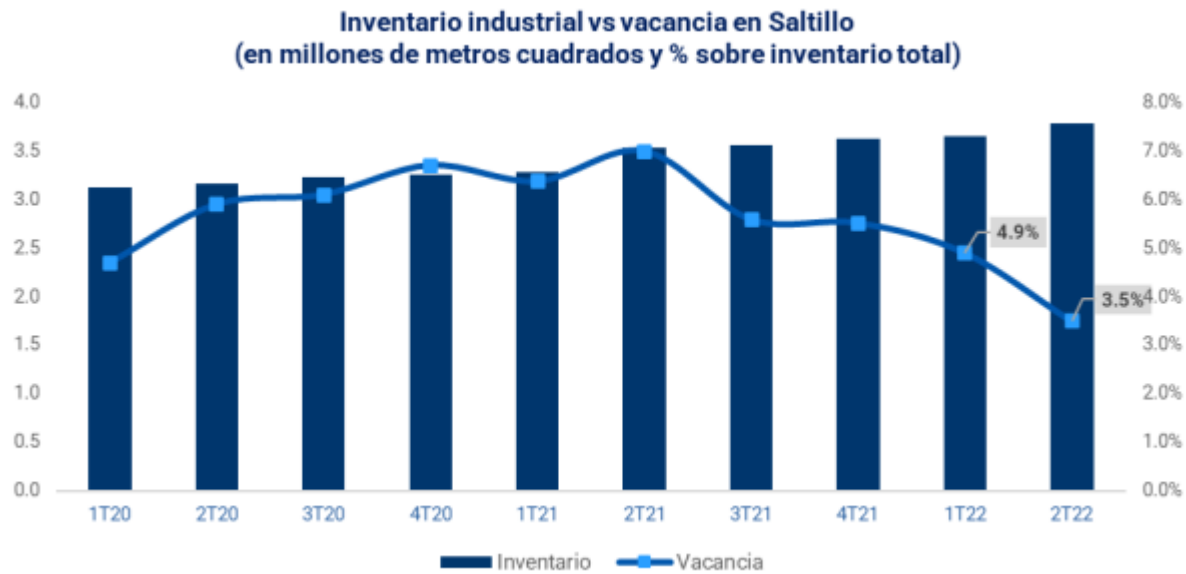
En el 2T22 se registraron más de 222,927 mil m² de construcción de nuevos proyectos industriales. El 71% de la construcción corresponde a proyectos build-to-suit.

La absorción bruta se ubicó en más de 320 mil m². El 67.0% se localizó en proyectos build-to-suit.

Se tiene un inventario de 3.79 millones de m² lo que significó un incremento anual del 7.3%. Más de 137 mil m² de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre y 346 mil m² durante el primer trimestre de 2022. El 68% de esta superficie se localiza en tres proyectos build-to-suit en el submercado de Ramos Arizpe, el cual continúa como el más grande de la ciudad, con 62% del total.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 3.5% de desocupación, lo que se traduce a 132,070 m² y representa una disminución de 140 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 349 pbs con respecto al mismo trimestre del año anterior. El submercado de Saltillo tiene la tasa más alta de vacancia al cierre del 2T22.

El precio promedio de salida al cierre del 2T22 fue de US\$ 4.35 por m² incrementando en US\$ 0.16 por m² contra el mismo periodo del año previo de US\$ 4.19, lo anterior debido al incremento generalizado en la demanda del mercado industrial.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.3 Bajío ^[4]

Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 108 mil m², en acumulado el primer semestre muestra una absorción neta de 160 mil m² 32% mayor a la cifra alcanzada en el mismo periodo del 2021.

Por su parte la absorción bruta alcanzó 176 mil m², cifra 22% menor a la registrada en el primer semestre de 2021. Se estima que la actividad de comercialización aumente hacia finales de año debido a que hay empresas instaladas en la región que han anunciado expansiones.

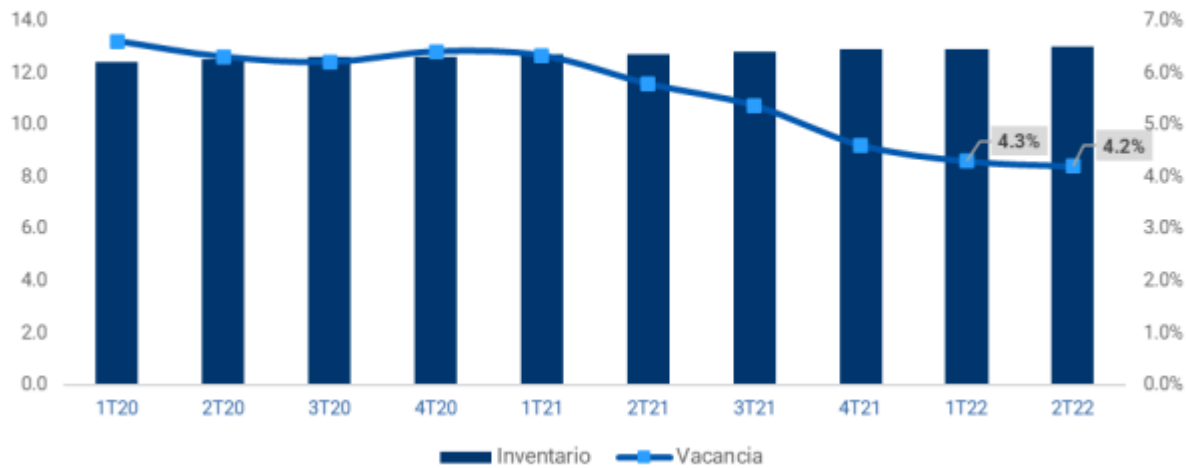
Continúa disminuyendo la tasa de vacancia y cerró el trimestre en 4.2% lo que se traduce a 542 mil m² y representa una disminución de 10 pbs con respecto al 1T22, es la tasa de vacancia más baja desde 2018. La tasa de vacancia más alta del sector la presenta Guanajuato con 4.5%. Mientras que la zona con mejor ocupación es Aguascalientes con una tasa de vacancia de 3.3%.

Se estima que durante 2022 continúe la expansión de empresas, así como la llegada de nuevos inquilinos automotrices, además de inversiones de países asiáticos y europeos que quieran expandir sus operaciones en búsqueda del mercado estadounidense como parte de la tendencia del Nearshoring.

Al cierre del 1T22, el Bajío cerró con un inventario de 13.0 millones de m², lo que representó un incremento anual del 2.2%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo estos los que concentraron cerca del 70% de la nueva oferta. Sobresale que en la región dos terceras partes son proyectos build-to-suit cuyas fechas de entrega son para los siguientes nueve meses.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.16 por m², precio que se ha mantenido con ligeras variaciones al alza durante los últimos 12 meses. El precio más alto de la región lo registró San Luis Potosí con US\$ 4.30 por m², mientras que Aguascalientes es el que se ha mantenido con el precio más bajo con US\$ 3.92 por m².

Inventario industrial vs vacancia en Bajío
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.4 Ciudad de México ^[5]

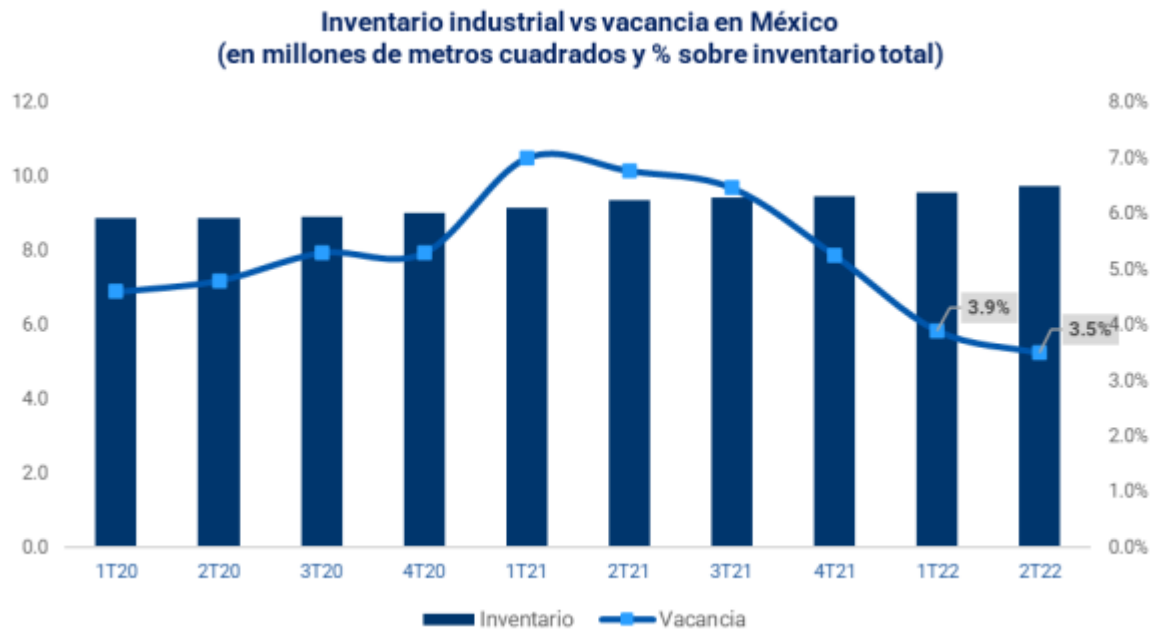
Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 173,784 m², el acumulado del primer semestre fue de 2022 430 mil m², esta cifra representa el 75% de toda la demanda del 2021. Como resultado de lo anterior, la tasa de vacancia sigue ajustándose a la baja, registrando 3.5% al cierre del 2T22.

Para el 2T22 la nueva demanda de espacios industriales se concentró en el submercado de Cuautitlán con más de 104 mil m², el sector logístico predominó en la absorción neta durante el trimestre con 59%, seguida por comercio electrónico con el 41% restante. La absorción bruta en el 2T22 acumuló 487 mil m², en tanto que el acumulado del primer semestre ascendió a 733 mil m², esto es 68% superior al mismo periodo del 2021.

Para el 2T22 el inventario registró 9.74 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 3.9%. En el 2T22 se registraron más de 496,358 mil m² de nuevos proyectos industriales. Las entregas de nuevas propiedades industriales acumulan 275 mil m², los corredores más activos en la adición de metros nuevos son Cuautitlán con 49%, seguido de Tepotzotlán con 36% y Tultitlán con 12%.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 3.5% de desocupación, lo que se traduce a 345 mil m² (la menor tasa desde 2018), se estima que con la adición de nuevos edificios especulativos durante la segunda mitad del año este indicador incrementa. A nivel de submercado, Cuautitlán predomina en términos de vacancia con 74 mil m² disponibles, mientras que Iztapalapa Tláhuac continúa sin espacio vacante.

El precio promedio de salida al cierre del 2T22 fue de US\$ 6.17 por m² incrementando en US\$ 0.40 por m² contra el mismo periodo del año anterior. Los submercados con mayores incrementos en precios de salida con respecto al mismo periodo de 2021 fueron Vallejo- Azcapotzalco, Nororiental y Suroriental (última milla) y Naucalpan con \$US 2.5 por m², \$US 1.56 por m² y \$US 1.42 por m², respectivamente.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.5 Guadalajara ^[6]

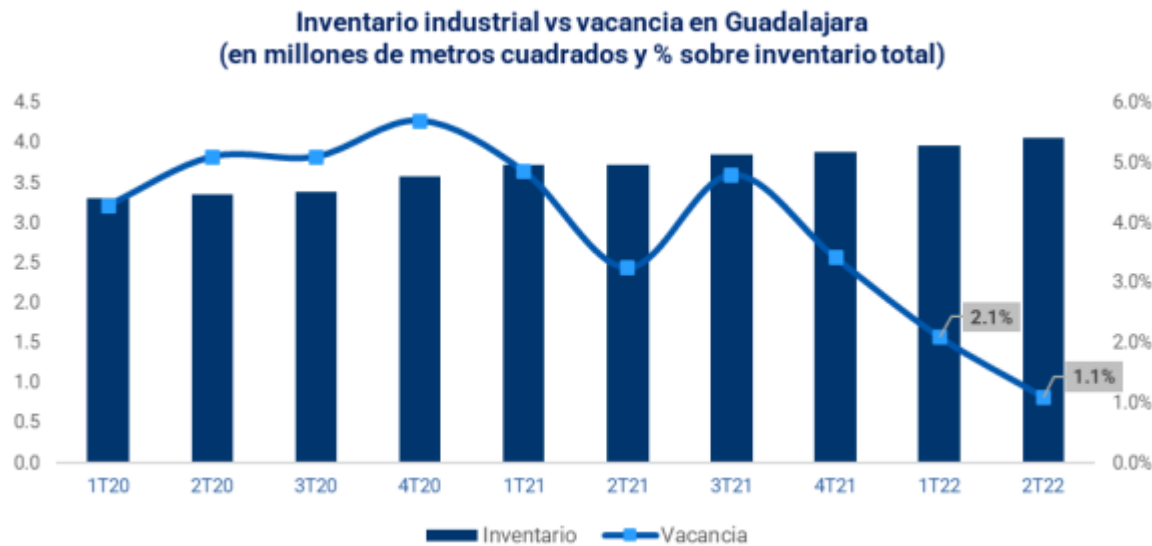
Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 133,900 m², en el acumulado del primer semestre de 2022 la absorción neta ascendió a 258,900 m², cifra 8% mayor a la reportada durante el primer trimestre de 2021. Se estima que, con la incorporación de espacios pre arrendados al inventario, así como las transacciones en proceso, la absorción neta cierre el año sobre los mismos niveles de 2021.

Al cierre del segundo trimestre del año, la comercialización de espacios industriales clase A en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) continúa con una fuerte actividad, en términos de absorción bruta (indicador que incluye pre-arrendamientos, proyectos *build-to-suit* y renovaciones), este indicador acumuló 325,200 m² (de los cuales 128,400 m² corresponden al segundo trimestre) 14% de esta absorción corresponde a proyectos *build-to-suit*, mientras que las renovaciones concentraron el 11%.

Para el 2T22 el inventario registró 4.1 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 3.9%. La nueva oferta incorporada al inventario industrial clase A durante el 2T22 fue de 94,900 m², lo anterior genera un incremento del 2.4% con respecto al 1T22.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 1.1% de desocupación, lo que se traduce a 46,100 m² (ambos en mínimos históricos). A nivel de submercado, El Salto concentra el 85% del espacio vacante, mientras que los submercados López Mateos y Zapopan Norte al cierre del 2T22 agotaron su vacancia.

El precio de salida continúa al alza derivado de la nueva oferta que ingresa al inventario con precios superiores al promedio, este indicador cierra el 2T22 con US\$5.48 por m² al mes, \$US\$ 0.73 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2021.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.6 Reynosa ^[7]

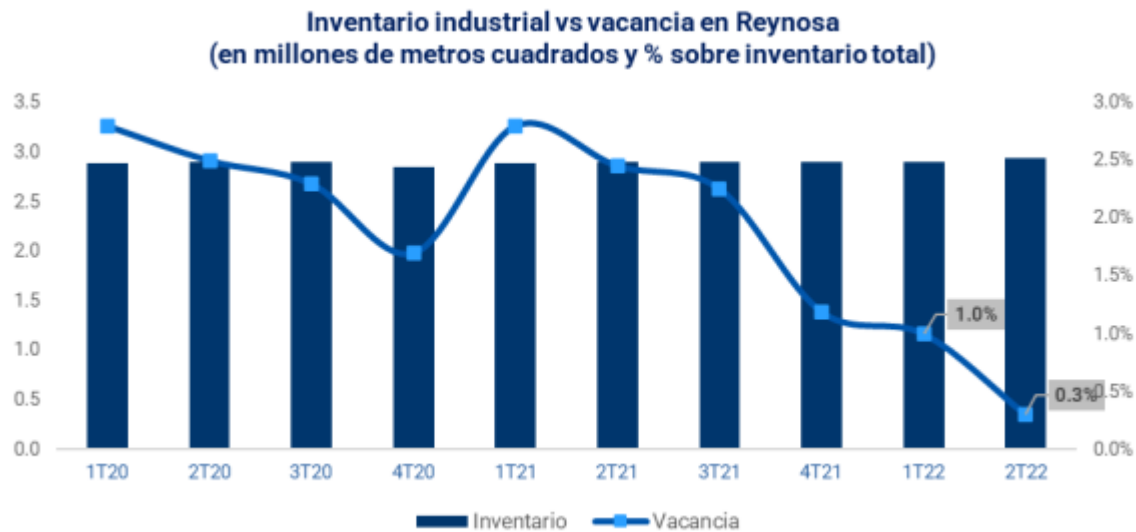
Al cierre del 2T22 la absorción neta registró 56,138 m², la más alta desde mediados de 2018. El mercado industrial en Reynosa continuó muy activo durante el segundo trimestre, impulsado principalmente por el sector Logístico y de Transporte, que acumula el 74% de la demanda bruta del 1T22.

La tasa de vacancia del 0.3% permanece en mínimos históricos, lo que mantiene elevados los precios de renta en la ciudad. Esto ha reactivado el *pipeline* de edificios especulativos aún en proyecto, por lo que se estima que más de 50 mil m² inicien construcción durante la segunda mitad del año. El panorama para los próximos meses es moderado, dado la escasez de espacio vacante en la ciudad.

Para el 2T22 el inventario registró 2.94 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 1.2%. La nueva oferta incorporada fue alrededor de 35 mil m², este crecimiento se localizó en el submercado Pharr, el cual continua como el más grande del mercado, con un 53% de inventario total existente.

El precio de salida continúa al alza derivado de los niveles mínimos de vacancia, este indicador cierra el 2T22 con US\$5.17 por m² al mes, esto es \$US\$ 0.52 por encima del precio reportado al mismo periodo de 2021, para el indicador de renta de este trimestre se incluyen propiedades en construcción con el fin de promediar un precio más cercano a la oferta especulativa actual.

Al cierre del 2T22 el sector logístico permanece como líder en demanda industrial en Reynosa, concentrando el 65% de la superficie total arrendada. La mayoría de esta demanda se registró en una sola transacción para un proyecto *build-to-suit*, en el submercado Poniente para una empresa de transporte y logística que tomó el 51% de la absorción bruta trimestral.



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

8.1.7 Ciudad Juárez ^[8]

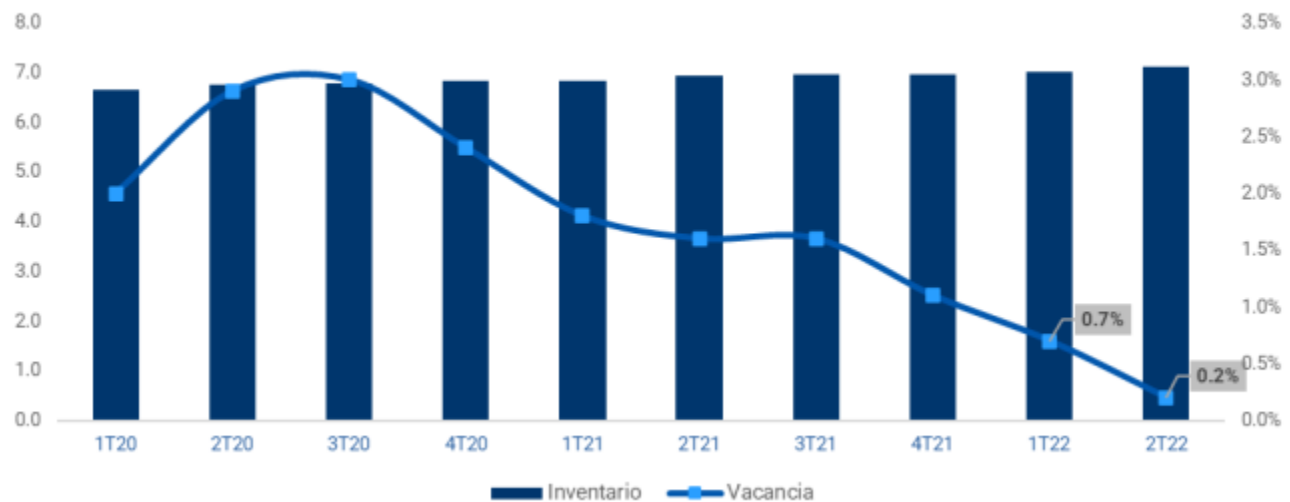
Al cierre del 2T22 la absorción neta de Ciudad Juárez registró 127,100 m². Aproximadamente el 70% de la absorción se debe a la entrega de edificios especulativos pre arrendados y algunos edificios *build-to-suit*.

El mercado muestra una caída histórica de la vacancia, al situarse en un 0.2% al cierre del 2T22, (vs 1T22 con 0.7%). La disminución de este indicador a nivel anual representa 10 pbs.

El 2T22 cerró con 31 proyectos en construcción, equivalentes a 641 mil m² aproximadamente, otro máximo histórico. Del total de la construcción un 40% están edificios pre arrendados mientras que 10 proyectos especulativos iniciaron construcción el 2T22.

La escasez de espacios vacantes en particular de activos clase A y las naves nuevas con rentas más altas ha provocado el incremento del nivel de renta en edificios estabilizados en los últimos trimestres. Considerando que prácticamente no se tiene espacio disponible y el espacio en construcción se excluye del cálculo de la renta de salida, no se pueden determinar las rentas de salida por submercado. Las rentas de las naves que actualmente están en construcción se han incrementado considerablemente, este efecto, aunado a la variación en la estructura de renta a través de los diferentes desarrolladores, hacen difícil determinar el precio de salida para el *pipeline* actual.

Inventario industrial vs vacancia en Ciudad Juárez
(en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora

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

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

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

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Dirección y Teléfono del Administrador

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

Dirección y Teléfono del Fiduciario

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

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

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

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

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

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no realizó Adquisiciones ni Desinversiones.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexo al inicio de este apartado, sección "Desempeño Operativo" subsección "Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica"

b) Descripción del negocio

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

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

Nuestro Portafolio se compone de 60 Inmuebles Corporativos. La superficie Bruta Rentable del portafolio se ubica en 818,864 metros cuadrados, y cuenta con un nivel de ocupación del 91.8% en términos de ABR. El Portafolio está

compuesto por: (a) 19 inmuebles para oficinas con un ABR de 207,528 metros cuadrados; (b) 35 inmuebles industriales con un ABR de 591,986 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con un ABR de 19,350 metros cuadrados.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., tiene la titularidad de las marcas que se listan a continuación:

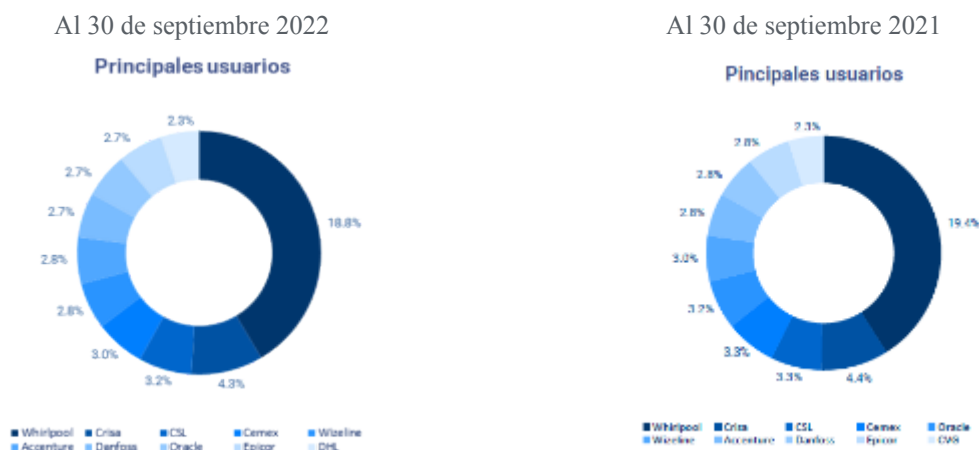
Signo Distintivo	No. de Registro	Tipo de Marca	Clase	Vigencia
Fibra Monterrey	1555040	Nominativa	35	24/03/2025
Fibra Monterrey	1555041	Nominativa	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559454	Mixta	35	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559455	Mixta	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1561837	Mixta	35	08/04/2025
Fibra Mty y Diseño	1561838	Mixta	36	08/04/2025
FIBRA MTY	2198223	Mixta	35	26/01/2031
FIBRA MTY	2215722	Mixta	36	05/03/2031

Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

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

iii) Principales clientes

Calculados sobre los contratos vigentes al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:



iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal

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

v) Recursos humanos

Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.9% propiedad de Fibra Mty. Al 30 de septiembre de 2022 cuenta con 36 empleados.

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

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

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	54	Director General
Javier Llaca García	57	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	58	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	46	Director Jurídico
Víctor Manuel Treviño Herrera	56	Director de Tesorería
Verónica Barajas Treviño	42	Directora de Contraloría
Luis Alberto Delgado de la Fuente	51	Director de Adquisiciones
André de Sousa Ramalho	43	Director de Operaciones

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

Adicionalmente, el Sr. Avalos es presidente del consejo de Escala Project Management (www.escala.com.mx) empresa fundada en 1990, pionera en la administración profesional de proyectos para el sector de bienes raíces en México, y participa de manera activa en el consejo de administración de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), es Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), miembro del Comité de Auditoría de AINDA Energía e Infraestructura y de Delta USA Fund I, II, III, IV.

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

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

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

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

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

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

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

Eduardo Elizondo Santos cuenta con más de 22 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional. Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas, y abogado interno en Axtel, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey, cuenta con una Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Víctor Manuel Treviño Herrera cuenta con más de 30 años de experiencia en los principales corporativos de Monterrey. Ejerció distintas posiciones relacionadas con finanzas corporativas en Alfa, Cydsa, Gruma y Farmacias Benavides. Fue Tesorero corporativo en Vitro, S.A.B. de C.V. por casi 10 años antes de incursionar en el sector inmobiliario en 2012 cuando se incorporó a Grupo Delta, siendo Director de Administración y Finanzas de 2013 a 2015. Ha formado parte del Comité Ejecutivo del Grupo de Tesoreros de N.L. y es ahora consejero del IMEF Grupo Monterrey. El Sr. Treviño es Ingeniero Químico Administrador por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), asimismo, cuenta con un MBA por el ITESM, y un Diplomado en Opciones, Futuros y Derivados por la Universidad de Chicago, Illinois, US.

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

Luis Alberto Delgado de la Fuente cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero incluyendo Banca Comercial, Banca Privada y Banca Empresarial. Fue subdirector de Banca Empresarial de la zona Norte para Banco Invex. El Sr. Delgado cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad de Monterrey.

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

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

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

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

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

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

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo una gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

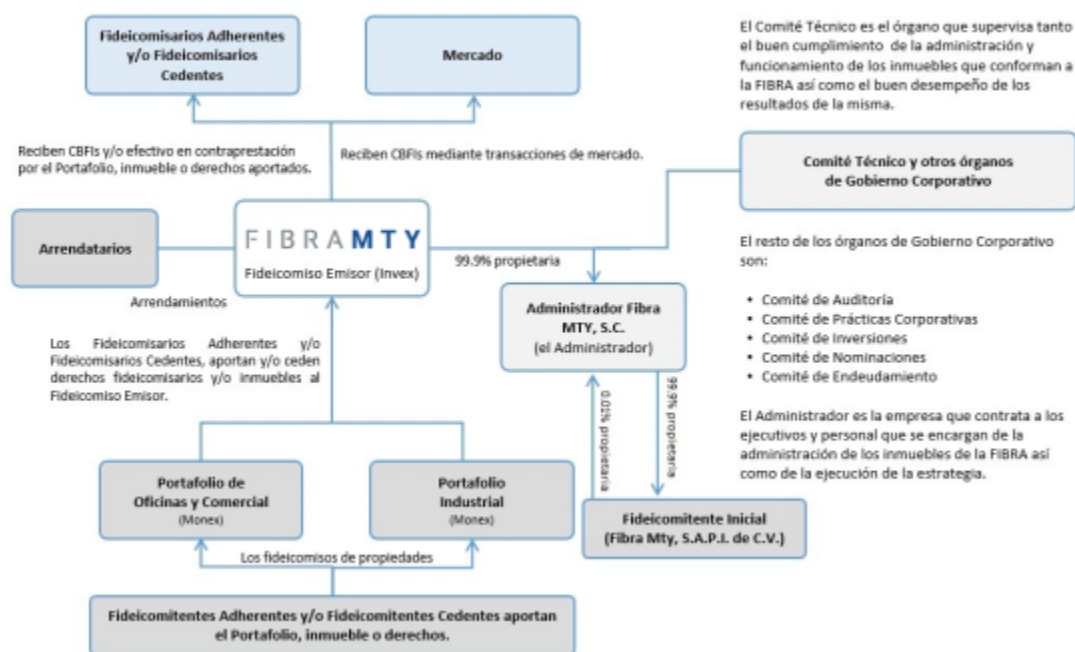
El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y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

vi) Información de mercado

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexo al inicio de este apartado, sección “Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial”

vii) Estructura de administración

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Al 30 de septiembre de 2022 y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera de Fibra Mty, ni se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse.

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

ix) Derechos

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

x) Distribuciones.

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

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

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

De conformidad con nuestra política de distribuciones, los flujos de efectivo generados por Fibra Mty son pagados mensualmente con previa aprobación del Comité Técnico.

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

La información incluida en la presente sección “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso” (incluyendo las subsecciones (i) Inmuebles propiedad del fideicomiso, (ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, (iii) Evolución de los activos del fideicomiso, (iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, (v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y desinversiones, e (vi) Informe de deudores relevantes) no ha sido revisada por algún tercero

independiente distinto al Valuador Independiente respecto al valor de mercado de los inmuebles del Portafolio propiedad de Fibra Mty al 30 de septiembre de 2022.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos”.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Resumen Adquisiciones”.

Variación en saldo y número de activos

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Fecha de adquisición	Segmento	Propiedades de inversión	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones/ Desinversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2022
28-may-15	Industrial	Casona	\$ 306,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,908	\$ 320,091
29-jul-15	Industrial	Catacha ⁽¹⁾	72,500	-	-	-	(5,500)	67,000
11-dic-14	Industrial	Danfoss	449,294	-	5,648	-	81,174	536,116
08-nov-16	Industrial	Ciénega	340,000	-	-	-	47,000	387,000
19-may-16	Industrial	Nico 1	707,792	-	-	-	39,338	747,130
25-may-16	Industrial	Providencia	1,159,137	76	4,799	-	57,647	1,221,659
21-sep-15	Industrial	Santiago ⁽¹⁾	224,647	-	-	-	23,723	248,370
25-may-17	Industrial	Huasteco	1,221,708	114	480	-	27,241	1,249,523
08-dic-16	Industrial	Catacha 2 ⁽¹⁾	79,000	-	-	-	-	79,000
14-sep-18	Industrial	Zinc	250,292	-	-	-	6,156	256,448
27-nov-19	Industrial	Garibaldi	761,132	(16)	407	-	53,252	814,775
18-dic-18	Industrial	Filios ⁽²⁾	2,171,212	(2,010)	-	-	175,980	2,345,182
19-nov-21	Industrial	Ciénega 2	422,624	51	-	-	3,391	426,066
08-dic-21	Industrial	Ciénega 3	459,551	51	-	-	34,109	493,711
Segmento Industrial			\$ 8,625,072	\$ (1,734)	\$ 11,314	\$ -	\$ 557,419	\$ 9,192,071
22-dic-15	Oficinas	Prometeo	\$ 455,000	\$ -	\$ 5,462	\$ -	\$ (37,462)	\$ 423,000
11-dic-14	Oficinas	Oficinas en el Parque	1,763,000	-	8,506	-	(227,506)	1,544,000
11-dic-14	Oficinas	Neoris	745,000	-	-	-	(11,500)	733,500
11-dic-14	Oficinas	Axel	393,000	-	-	-	-	393,000
11-dic-14	Oficinas	Atento	68,900	-	-	-	(600)	68,300
11-dic-14	Oficinas	Cuadrante	102,579	-	52	-	(658)	101,973
31-ago-16	Oficinas	Fortaleza	598,000	-	68	-	(173,068)	425,000
06-dic-16	Oficinas	Redwood	693,430	-	708	-	(11,625)	682,513
25-may-17	Oficinas	Huasteco	66,500	-	-	-	(3,500)	63,000
16-ago-17	Oficinas	Quauhtémoc	310,000	-	265	-	(265)	310,000
03-oct-18	Oficinas	Patria	315,000	-	215	-	2,785	318,000
18-dic-18	Oficinas	Filios ^(2,2)	1,016,273	1,887	-	59,413	77,292	1,154,865
08-jun-21	Oficinas	La Perla	1,877,187	6,287	4,774	-	173,427	2,061,675
Segmento Oficinas			\$ 8,403,669	\$ 8,174	\$ 20,050	\$ 59,413	\$ (212,690)	\$ 8,278,626
27-ago-15	Comercial	Monza ⁽¹⁾	\$ 212,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,600	\$ 219,400
13-nov-15	Comercial	Monza 2 ⁽¹⁾	90,000	-	-	-	4,000	94,000
25-may-17	Comercial	Huasteco	21,250	-	-	-	850	22,100
Segmento Comercial			\$ 324,050	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,450	\$ 335,500
Total propiedades de inversión			\$ 17,352,991	\$ 6,440	\$ 31,364	\$ 59,413	\$ 355,189	\$ 17,806,397

- (1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 30 de septiembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, por lo que los inmuebles otorgados en garantía se encuentran en proceso de liberación.
- (2) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los movimientos en Filios, en la columna de Adquisiciones/bajas/reconversiones corresponden a mejoras al portafolio, con cargo a la provisión, realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$6,143 y \$9,955, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.
- (3) Construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual con el inquilino de este portafolio, por extensión de plazo del contrato. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo es de \$87,480. Ver revelación detallada en el apartado de compromisos, al final de esta sección.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 37,552	\$ 39,992
Adiciones por inversiones de capital	31,364	65,623
Inversiones terminadas	(17,206)	(68,063)
Saldo final	\$ 51,710	\$ 37,552

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de septiembre de 2022, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en dos metodologías: i) Flujos descontados que consiste en determinar el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y ii) Capitalización directa que consiste en determinar el valor de un propiedad a través de aplicar una tasa de rendimiento (tasa de capitalización) a un flujo esperado. Ambos métodos se basan en ingresos provenientes de contratos y condiciones de mercado.

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

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2022 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 7.75% a 10.0% en propiedades industriales; y de 10.25% a 11.0% en propiedades comerciales; se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2021.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, no hubo efectos en el valor razonable de las propiedades de inversión generados por la pandemia COVID-19, sin embargo, la valuación del portafolio de Fibra MTY, está sujeta a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales.

Dicho lo anterior, el efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$356,189, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, fue ocasionado por el efecto combinado de:

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

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

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 transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

Compromisos

Al 30 de septiembre de 2022, existen ciertos compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas inversiones de capital como se indica a continuación:

- Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo inicial de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Este plazo podrá extenderse seis meses más por acuerdo de las partes. Esta expansión comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo o en forma parcial según acuerdo de las partes del avance de obra. Al 30 de septiembre de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 4.2 millones (equivalente a \$87,480 miles), y no se tiene saldo pendiente de pago. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.3 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción. Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022, los ingresos generados del avance de obra ascendieron a \$2,077.
- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones. Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.6 millones (equivalentes a \$12,200) de los cuales \$6,825 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.1 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

Área Bruta Rentable

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Área Bruta Rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR”.

Composición por Uso de la Propiedad

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio”

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los

ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones). Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

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

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de nueve meses, terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,278,826	\$ 9,192,071	\$ 335,500	\$ -	\$ 17,806,397
Total de activos	-	-	-	22,558,917	22,558,917
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,381,643	5,381,643

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

1 de enero al 30 de septiembre de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 568,689	\$ 531,124	\$ 24,414	\$ -	\$ 1,124,227
Gastos de operaciones	102,168	20,352	2,893	-	125,413
Gastos por mantenimientos	8,530	695	-	-	9,226
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	105,414	105,414
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	33,360	33,360
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(212,680)	557,419	11,450	-	356,189
Pérdida en venta de activos	-	-	-	(183)	(183)

Resultado financiero	-	-	-	(29,730)	(29,730)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	1,177,090
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 466,521	\$ 510,772	\$ 21,521	\$ -	\$ 998,814

1 de enero al 30 de septiembre 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 489,829	\$ 445,289	\$ 25,524	\$ -	\$ 960,642
Gastos de operaciones	76,025	16,441	2,338	-	94,804
Gastos por mantenimientos	387				387
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	99,076	99,076
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	28,292	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	76,008	513,826	8,850	-	598,684
Utilidad en venta de activos	-	-	-	1,058	1,058
Resultado financiero	-	-	-	(361,451)	(361,451)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	976,374
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 413,804	\$ 428,848	\$ 23,186	\$ -	\$ 865,838
Adquisiciones	\$1,730,140	\$ 108,166	\$ -	\$ -	\$ 1,838,306

Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Distribución por Giro Económico”

Ocupación

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Área Bruta Rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR”.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

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

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores clave de Desempeño del Portafolio” y “Renta en dólares por m2 y por tipo de inmueble”.

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

Desempeño de los activos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros” e “Indicadores Financieros por CBFI”

Desempeño Financiero

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

Ingresos Totales

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Gastos Operativos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Desempeño mismos inmuebles” y sección “Desempeño Financiero” subsección “Variaciones con afectación en flujo de efectivo”

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Gastos de Administración”

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

Valor razonable de propiedades de inversión

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Valor razonable de propiedades de inversión”

ION & UAFIDA

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros” e “Indicadores Financieros por CBFIs”

Resultado Financiero

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

Utilidad neta consolidada

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Utilidad neta consolidada”

Instrumentos financieros derivados

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Instrumentos financieros derivados”

Deuda y Efectivo

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”

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

Cumplimiento del plan de negocios 2022

El plan de negocios del 2022 aprobado en la sesión del Comité Técnico el 15 de febrero del mismo año es 7.2% superior a la distribución del 2021 y aún refleja condiciones de mercado desafiantes en el frente operativo, particularmente en la retención y comercialización de espacio disponible:

En cuestiones operativas:

- En el año 2022 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento por un 14.9% del ingreso total (utilizando como base los números al 4T21), de los cuales el 8.2% corresponde a espacios de oficinas y 6.7% al sector industrial.
- El regreso escalonado de las compañías al espacio de oficinas representará un incremento en el uso de servicios públicos como energía, agua y gas a niveles no observados desde el 2019.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

c) A pesar del incremento en la actividad de comercialización de oficinas, el tiempo de absorción es mayor que los observados históricamente, ocasionando una reducción en los niveles de renta de salida por m². No obstante, i) las presiones inflacionarias en los materiales de construcción, ii) el incremento previsto en las tasas de interés y iii) el inventario disponible existente, nos permiten proyectar una recuperación de los fundamentales en el mediano plazo.

d) La reducción en las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial reduce el flujo incremental al realizar una adquisición.

En la parte financiera:

e) Con la intención de asegurar los recursos para nuestra estrategia ordenada de crecimiento y en línea con mantener una estructura de capital balanceada, Fibra Mty tiene disponibles al momento hasta US\$ 100 millones de dólares, los cuales contemplan una comisión por saldos no dispuestos que se irán reduciendo conforme se realicen adquisiciones de nuevas propiedades.

Considerando lo anterior, el plan de negocios para 2022 contempla los siguientes rangos de distribución:

Guía 2022		
Tipo de Cambio	Ps. 20.00 – Ps. 20.49	Ps. 20.50 – Ps. 21.00
Objetivo de Distribución	Ps. 0.9400 – Ps. 0.9600	Ps. 0.9601 – Ps. 0.9800
Rendimiento por distribución ⁽¹⁾	7.7% - 7.8%	7.8% - 8.0%

⁽¹⁾ Considerando el precio de Ps. 12.27 por CBF1 al 31 de diciembre de 2021

Durante los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2022 hemos alcanzado lo siguiente:

Fibra Mty se encuentra en buen camino para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de Ps. 0.96 por CBF1. Aún considerando la emisión de capital, estimamos alcanzar un AFFO de aproximadamente Ps. 1.00 por CBF1 durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021.

En cuestiones operativas

a) El ajuste derivado de la inflación en los contratos de arrendamiento durante los primeros 9 meses fue superior a lo estimado.

b) De acuerdo con el perfil de vencimientos reportado al 4T21, 14.9% de ingresos que se vencían durante 2022, de los cuales 6.6% fue renovado, 2.5% no ejerció su derecho de salida anticipada, 0.4% fue desocupado mientras que el 5.4% restante se encuentra en negociación. De los contratos aún en proceso de negociación, más del 4.9% se encuentran en fase final de negociación.

c) Adicionalmente, en relación con el espacio vacío, se continúan los esfuerzos de comercialización con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación, incluso algunas en proceso de firma, mientras que algunos otros se encuentran en etapas iniciales. Es importante resaltar que durante el 3T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 5,000 m², principalmente en el mercado de oficinas en Jalisco y Nuevo León y en el sector industrial en el portafolio de Providencia. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos durante el 4T22.

d) Las negociaciones con los inquilinos y la estrategia operativa dirigida al usuario de los inmuebles, han permitido a la Compañía el tener una mayor retención a la estimada durante el 2022.

En materia del mercado de bienes raíces

e) Se estima que las posibles transacciones de adquisición con los recursos de la emisión de capital y de la capacidad adicional de endeudamiento, así como la posible desinversión de inmuebles comiencen a concretarse a partir del 2023.

f) Las tasas de capitalización, particularmente en el sector industrial, se han mantenido comprimidas a pesar de las condiciones macroeconómicas.

En la parte financiera:

e) Las condiciones de la tasa de interés han generado un beneficio adicional a lo estimado en el producto financiero, mientras que la variación del gasto financiero no ha sido material por la adecuada cobertura de la tasa de interés realizada durante el 1T22 de la disposición de US\$50 millones del crédito sindicado quirografario y la ausencia de alguna disposición de crédito durante los nueve meses transcurridos en el ejercicio.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones 2022

Durante el 3T22 Fibra Mty llevó a cabo su quinta emisión de capital por un monto de Ps. 3,450 millones, incluyendo sobreasignación. El uso principal de los recursos de esta colocación es fortalecer el portafolio de propiedades de inversión aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial. El entorno positivo de este mercado proviene en gran medida de la restructuración de las cadenas de suministro (“Nearshoring”), lo cual ha provocado un importante incremento en la demanda por espacio, de hecho, en ciertos mercados supera la oferta existente. Ante la necesidad de nuevos edificios y un alza en el costo de construcción, las rentas por metro cuadrado se han expandido en algunas ubicaciones. En adición, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales o llevar a cabo transacciones de compraventa de inmuebles con CBFIs dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

- **Gobierno Corporativo**, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación corporativa 2021 (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG.
- **Portafolio de Calidad**, al tener un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio alrededor de 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
- **Rentabilidad vs Comparables**, al haber ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).
- **Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias**, al mantener la mayor parte de sus rentas denominadas en dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
- **Estrategia de Crecimiento Ordenada**, al tener un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

De igual manera, considerando el tamaño de activos al 3T22, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento por hasta US\$ 180 millones (equivalentes a Ps. 3,634.7 millones al 30 de septiembre de 2022) para llegar a nuestro límite máximo de endeudamiento del 35.0%. De dicho monto tenemos disponibles en nuestro crédito sindicado quirografario US\$ 100 millones de dólares (equivalentes a Ps. 2,019.27 millones al 30 de septiembre de 2022) así como Ps 1,449.6 millones en líneas de crédito revolventes disponibles no dispuestas contratadas con Actinver, Banorte y BBVA. Vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas se pueden disponer en dólares.

Al 3T22, Fibra Mty tiene en evaluación posibles transacciones cercanas a los US\$ 900 millones. El mayor volumen de inmuebles potenciales proviene del sector industrial y se encuentran ubicados al norte, bajo y centro del país y se estima que las transacciones comiencen a concretarse a partir del 2023.

Las adquisiciones están sujetas al riesgo geopolítico global derivado del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como a la disponibilidad de transacciones que se encuentren alineadas con el rendimiento sostenible de nuestros inversionistas y siguiendo nuestros Lineamientos de inversión.

Asimismo, Dirigirse a la Sección 105000 - Subsección “Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos” del presente reporte.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 30 de septiembre de 2022 no contamos con deudores relevantes.

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 16,148	\$ 33,652
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	1,054	1,023
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,440	123
Otras cuentas por cobrar	381	279
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(30)	(4,795)
Total	\$ 18,993	\$ 30,282

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y los intereses ganados de instrumentos financieros derivados.

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.

El plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta a análisis deja de ser marginal es de 60 días de atraso. La revisión continua de los días del umbral de incumplimiento, así como de las probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, forma parte de la aplicación continua de la estimación de deterioro con enfoque de pérdidas crediticias esperadas contabilizando cualquier cambio en los mismos de manera prospectiva.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de cartera vencida ascendían a \$1,011 y \$21,469 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$30 y \$4,795, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 por \$4,765.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de cuentas por cobrar neto de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar generado por contratos de arrendamiento se integra de la siguiente manera:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 15,137	\$ 12,183
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	981	16,674
Total	\$ 16,118	\$ 28,857

Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión

El 2 de junio de 2022 se recibieron \$43,181 correspondientes al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos y por un monto total de \$155,031. Los recursos recibidos incluyen \$4,576 por concepto de intereses más IVA, los cuales fueron registrados en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo remanente de la cuenta por cobrar es de \$81,160, se integra por 2 pagos de \$37,872 y \$41,247 con vencimientos en diciembre 2022 y junio 2023 más intereses devengados

de \$2,041, y se presenta en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante dentro del estado consolidado condensado de posición financiera.

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado y re expresado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

Fines. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración.

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

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

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en el presente párrafo no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos de lo señalado anteriormente, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el

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

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas

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

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

periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

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

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

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

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

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

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las

resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

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

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo

fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

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

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

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) la asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que

evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la asesoría y consultoría en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la asesoría y consultoría sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

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

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

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

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

que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

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

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

iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

Durante el 3T22, Fibra Mty no llevó a cabo adquisiciones de inmuebles.

iv) Contratos de Desinversiones

Durante el 3T22, Fibra Mty no llevó a cabo desinversiones de inmuebles.

v) Contratos de Arrendamiento

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

vi) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al término del Tercer Trimestre de 2022, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

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

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

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

ii) Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está integrado por 9 miembros propietarios, de los cuales 7 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, finanzas, mercado de capitales, comercio internacional, administración y desarrollo social, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	57
Eugenio Santiago Clariond Reyes*	79
Juan Carlos Calderón Guzmán*	51
Guillermo Enrique Babatz Torres	53
Alberto Federico Terrazas Seyffert*	57
Andrés Ochoa Bünsow*	67
Luz Adriana Ramírez Chávez*	62
Silvia Lucía Dávila Kreimerman*	51
Carmen Eugenia Garza T Junco*	49

**Miembros Independientes*

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

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

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Grupo Delta, una empresa líder en desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios que ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados, empresa de la cual fue director general, en donde desarrolló una amplia experiencia en el desarrollo y operación

de bienes inmuebles. Por otro lado, participa activamente en organizaciones que promueven el desarrollo social y la participación ciudadana en las comunidades. Asimismo, es presidente del consejo de administración de Numa Inmuebles, una empresa dedicada a brindar asesoría inmobiliaria, además del desarrollo y comercialización de inmuebles residenciales y comerciales. Adicionalmente, el Sr. Garza Santos es presidente del comité técnico de Deltack, administradores de capital para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en México, y del consejo de administración de Desarrollos Delta USA, Tres Vidas Acapulco, Arinmsur, Ciudadela Mérida, vicepresidente del consejo de administración de Inmobiliaria Macroplaza, y miembro del consejo de administración de Promotora Ambiental. Tiene 57 años de edad. El Sr. Garza Santos cuenta con una carrera en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

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

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

El Sr. Clariond es presidente Honorario del consejo de administración de Grupo Cuprum, el principal extrusor de aluminio de Latinoamérica, Grupo Cleber, un grupo multimarca líder en la industria de distribución automotriz en el Norte y Noreste del país, y Fultra, grupo empresarial enfocado al sector del transporte. Entre otros cargos, ha sido presidente y CEO de Grupo IMSA, una empresa industrial líder en el segmento de negocio de productos procesados de acero, donde participó por más de 55 años desde puestos gerenciales hasta ocupar la dirección general, desarrollando amplia experiencia en la dirección de empresas líderes en su industria. Asimismo, ha sido vicepresidente del Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), presidente del Capítulo Mexicano del Comité para América del Norte (NAC), presidente de la Cámara de Comercio México-Estados Unidos y presidente del Consejo Nacional de Comercio Exterior (CONACEX); Presidente del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios. Tiene 79 años de edad. El Sr. Clariond es licenciado y maestro en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Adicionalmente, el Sr. Clariond Reyes es miembro del consejo de administración de las siguientes empresas: Grupo Industrial Saltillo, Orbia, Grupo Financiero Ve por Más, Grupo Galería, Grupo Energex y Exel del Norte, asimismo es administrador único de la sociedad Buró Inmobiliario Elite.

Fibra Mty tiene celebrados contratos de arrendamiento con Acción Motriz, S.A de C.V., Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. y Penta Motriz, S.A. de C.V., sociedades pertenecientes al Grupo Cleber, asimismo Fibra Mty tiene celebrados contratos de arrendamiento con Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. y Cuprum, S.A. de C.V.

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

El Sr. Calderón cuenta con una amplia trayectoria en áreas financieras y de riesgos dentro de Invercap, Vector, Cemex, Merrill Lynch y Banamex. Es socio fundador de Arvo Capital (antes Talous Consulting Services). Tiene 51 años de edad. El Sr. Calderón licenciado en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Adicionalmente, el Sr. Calderón Guzmán es miembro del consejo de administración de Banregio, Grupo Vigía, Afore Invercap y Thelsa Mudanzas I.

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

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

El Sr. Babatz ha sido director de Coordinación y Capacitación de Crédito Interno y director general de Seguros y Valores de la Secretaría de Hacienda, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal, presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). En la CNBV fue responsable de las operaciones diarias y actuó como representante de México en el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (BCBS), la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO) y el Consejo de Estabilidad Financiera (FSB). El Sr. Babatz actualmente es socio director de Atik Capital, consultora especializada en estructuración financiera, asesoría regulatoria de entidades financieras, transformación digital de los negocios y gestión de riesgos. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero, bursátil, regulatorio, gestión de riesgos y en la transformación digital de los negocios. Adicionalmente es consejero de Bank of Nova Scotia (Scotiabank) en Canadá donde preside el Comité de Riesgos, también es presidente del consejo de administración de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y sus subsidiarias en México, además de Crédito Familiar. Tiene 53 años de edad. El Sr. Babatz es licenciado en economía por el ITAM y doctor en economía por la Universidad de Harvard.

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

El Sr. Terrazas es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) cuenta con un Diplomado OPM en Harvard Business School, tiene 57 años de edad y es Presidente Ejecutivo de una de las empresas chihuahuenses más importantes de la región, Grupo Punto Alto, una empresa enfocada a los sectores de la construcción, inmobiliario, metalmecánica, aeronáutica y de servicios. Fue presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA) en Chihuahua en el periodo 2009-2012, Presidente de desarrollo Económico AC 2013-2016 y consejero de BBVA Bancomer y Banorte. Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción.

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

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

El Lic. Ochoa es abogado practicante, inversionista y miembro de Consejos de varias empresas públicas y privadas. Fue socio de Baker McKenzie desde 1986 donde ejerció como abogado transaccional con amplia experiencia en los sectores de finanzas corporativas, M&A, inmobiliario e infraestructura, entre otros. Desempeñó a lo largo de su carrera diversas funciones directivas incluyendo el puesto de Presidente del Comité Global de Políticas de Baker McKenzie Internacional, Presidente del Comité Global de Finanzas, Presidente del Consejo Regional de Latinoamérica y Socio Director Nacional de las oficinas de la firma en México. Asimismo, fue miembro del Comité Global Ejecutivo de la firma, en el que desempeñó sus funciones bajo la dirección de Christine Lagarde, hasta recientemente la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional. Con más de 40 años de experiencia, el Lic. Ochoa Bünsow ha sido reconocido como uno de los abogados líderes en derecho corporativo y financiero, habiendo recibido múltiples reconocimientos, tales como su continua certificación por Chambers Latin America y Latin American Law Firm Leader of the Year 2013 por la prestigiada revista inglesa Latin Lawyer. Participa activamente en asociaciones como el Consejo Nuevo León y la American Chamber of

Commerce de México Capítulo Monterrey de la que fue Presidente y actualmente preside el Comité de Fomento Industrial y Desarrollo Económico (COFIDE). Es Presidente del Consejo Directivo y Presidente del Comité Ejecutivo de Invest Monterrey (DeMTY, A.C.), asociación público privada que agrupa a más de cien empresas privadas, organismos públicos, universidades y organizaciones empresariales con el objeto de promover la atracción de capital y desarrollo económico del Estado de Nuevo León. Tiene 67 años de edad.

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

Adicionalmente, el Sr. Ochoa Bünsow es presidente del Consejo de Administración de Grupo Famsa y Cinquefoil y miembro del consejo de las siguientes empresas: Farmacias Benavides, Güntner de México, Christus Muguerza, El Paso Industrial Supplies México, EPIS Logistics, Grupo Club PM Project Management, Branding Alliance Media, Grupo de Desarrollo y Entretenimiento de Hermosillo, Promotora Inmobiliaria Villa XXI, Vivace, American Chamber of Commerce of Mexico, Consejo Nuevo León SEDET Comisión de Desarrollo Económico y DeMTY (Invest Monterrey). También funge como Comisario de British American Tobacco México.

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

La Sra. Ramírez Chávez es, actualmente, la Directora General de Visa México, así como Vicepresidente en el comité del Consejo Ejecutivo de Empresas Globales (CEEG) y Vicepresidente en el comité de la Asociación Mexicana de Mujeres Ejecutivas (AMME), participó en el curso de “Women on Boards” en Harvard Business School, así mismo en los comités de la Mujer en la Alta Dirección en el IPADE y de Diversidad de American Chambers. Cuenta con amplia experiencia financiera y en tecnologías de la información aplicadas a los negocios. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Química en la Universidad La Salle y un MBA en Administración de Empresas y además realizó estudios de Finanzas y Evaluación de Proyectos de Inversión en la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Tiene 62 años de edad.

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

La Sra. Dávila Kreimerman es, actualmente, Presidente Regional Latinoamérica para Danone y Presidente Latinoamérica para los negocios de EDP y Waters, así como miembro del comité ejecutivo de Grupo Danone Global, consejera de UNITEC, miembro del consejo y fellow de International Women’s Forum (IWF), miembro del Young Presidents Organization (YPO) y Women Corporate Directors (WCD). También es coordinadora del foro de grupo de inclusión y diversidad del Consejo Coordinador Empresarial y el Pacto Mundial de la ONU en México. Cuenta con una licenciatura en Marketing por la UNITEC y una maestría en business economics por el ITESM, además de diversos estudios de posgrado por el IMD, Harvard Business School e INSEAD. La Sra. Dávila cuenta con amplia experiencia en transformación de negocios, transformación digital, mercadotecnia, innovación y desarrollo de equipos. Tiene 51 años de edad.

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

Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. En el 2005 asume la dirección de Fundación Frisa, fundación empresarial de FRISA Industrias (líder mundial en la manufactura de anillos rolados y forja abierta), fundación dedicada a impulsar proyectos que promuevan la movilidad social en Nuevo León. Es miembro del Consejo de administración de Frisa Industrias, Universidad de Monterrey, Consejo Nuevo León para la Planeación estratégica, FUNDMEX Fundación del Empresariado Mexicano, A.C. Cofundadora y Presidenta de la 1er Fundación Comunitaria en NL, COMUNIDAR. En el 2015 asume la Presidencia del Consejo de Participación Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Social del estado de NL. Tiene 49 años de edad.

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

Miembro propietario	Ind.
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si
JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si
SILVIA LUCÍA DÁVILA KREIMERMAN	Si
CARMEN EUGENIA GARZA T JUNCO	Si

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS

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

COMITÉ DE INVERSIONES

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

JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si
ANDRÉS OCHOA BÜNSOW	Si
LUZ ADRIANA RAMÍREZ CHÁVEZ	Si

COMITÉ DE NOMINACIONES

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

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO

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

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

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

miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

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

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

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- (ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;
- (vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;
- (ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;
- (xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

- (xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;
- (xiv)(a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;
- (xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas; y
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

iii) Comité de Prácticas.

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

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

iv) Comité de Auditoría.

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

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
- (ii) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
- (iii) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

- (iv) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
- (v) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
- (vi) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- (vii) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
- (viii) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e
- (ix) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

v) Comité de Nominaciones.

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

vi) Comité de Inversiones.

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

vii) Comité de Endeudamiento.

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

viii) Asambleas de Tenedores.

Durante el Tercer Trimestre de 2022 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

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

Las comisiones y gastos de administración incurridos por Fibra MTY por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 fueron:

(miles de pesos)	Al 30 de septiembre 2022	Al 30 de septiembre 2021	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	66,335	57,766	8,569	14.8% ⁽¹⁾
Honorarios administrativos	4,819	4,691	128	2.7%
Honorarios Legales	753	1,440	(687)	(47.7%)
Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos	10,401	15,150	(4,749)	(31.3%) ⁽²⁾
Honorarios a consejeros	1,597	1,096	501	45.7%
Honorarios por avalúo de propiedades	2,322	2,926	(604)	(20.6%)
Gastos Generales	19,188	16,007	3,181	19.9% ⁽³⁾
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,360	28,292	5,068	17.9% ⁽⁴⁾
Total	138,774	127,368	11,406	9.0%

(1) Beneficios empleados, principalmente incrementos por inflación en sueldos, el refuerzo y/o apertura de ciertas áreas corporativas tales como planeación estratégica, sostenibilidad y comercial, y en seguros de gastos médicos mayores.

(2) Disminución de honorarios fiduciarios por prepago de créditos y manejo de cuentas bancarias, reducción de honorarios en materia de sustentabilidad, fiscal, laboral y financiera.

(3) Incremento principalmente por cuotas de inspección y vigilancia por emisión CEBURES, amortización anticipada software, y estrategia de comunicación en redes sociales y medios impresos.

(4) Principalmente por i) mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2022 equivalente a \$2.5 millones, y ii) reconocimiento durante el 1T22 de la insuficiencia en provisión 2021 debido a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados fue mayor al precio considerado para su provisión en comparación al exceso en provisión reconocido en el 1T21 representando un incremento de \$2.6 millones.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Transacciones recurrentes:

Fibra MTY tiene celebrados contratos de arrendamiento en condiciones de mercado con algunas partes relacionadas, así como contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso tales como: administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos. Los saldos y operaciones generados por estos contratos se muestran a continuación:

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 13,119	\$ 15,358
Cuprum, S.A. de C.V.	13,886	12,967
Penta Motriz, S.A. de C.V.	6,754	6,240
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	3,421	3,600
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	3,074	2,857
Acción Motriz, S.A. de C.V.	1,735	2,297
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	96	-
	<u>\$ 42,085</u>	<u>\$ 43,319</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 19	\$ 539
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. antes Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$ 38,600	\$ 30,713
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	4,458	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	1,295	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	263
Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	220	210
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	-	76
Otros ⁽¹⁾	23	-
	<u>\$ 44,596</u>	<u>\$ 31,262</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 1,054	\$ 1,023
Cuentas por pagar ⁽¹⁾⁽⁴⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 1,403	\$ -
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,357	1,357
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V.	537	546
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	275	280
Acción Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	132	-
	\$ 4,472	\$ 2,951

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

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

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

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

h) Auditores externos.

A partir del ejercicio 2022 el auditor externo de Fibra Mty es Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“EY”). Los ejercicios del 2014 al 2021 fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“Deloitte”). Dicho reemplazo fue resuelto por el Comité Técnico el 15 de febrero de 2022 con la previa recomendación y aprobación del Comité de Auditoría realizada el 14 de febrero de 2022.

El cambio atiende a las mejores prácticas corporativas respecto a cuestiones de independencia y rotación de firmas de auditoría, considerando que Deloitte fue el auditor externo de Fibra Mty durante 8 años.

Deloitte demostró amplio profesionalismo en los servicios prestados al Fideicomiso desde su concepción en 2014, por lo que Fibra Mty espera seguir contando con ellos hacia adelante en algunos otros proyectos.

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

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Al 30 de septiembre de 2022 no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas, apoyos crediticios, entre otros.

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

j) Mercado de capitales

Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

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

La siguiente tabla muestra la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Mty como porcentaje de los CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2022:

Tenedor	Porcentaje
Desarrollos Delta (LFMG Corporativo, S.A. de C.V.)	7.6%
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	68.5%
- Inversionistas Patrimoniales	16.7%
Aportantes de inmuebles	5.7%
Otros	1.5%

Los tenedores de CBFIS que al 30 de septiembre de 2022 contaban con más del 10% son: Afore Coppel y Afore Invercap con 15.4% y 10.5%, respectivamente. Vale la pena mencionar que los porcentajes presentados utilizan como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIs. La Compañía desconoce de transacciones en el mercado secundario.

Al 30 de septiembre de 2022 no hay entidades o instituciones gubernamentales que sean tenedores de CBFIs de Fibra Mty. Los inversionistas institucionales señalados en la tabla anterior son entidades privadas y no entidades o instituciones gubernamentales.

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

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

Valuación

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

CBFIS con clave de cotización FMTY (1)				
Pesos Nominales				
	Máximo ^(a)	Mínimo ^(a)	Cierre ^(a)	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2017	12.72	10.65	12.60	71,090.54
2018	12.89	11.20	11.93	108,275.71

2019	13.05	11.09	12.05	112,413.98
2020	20.00	8.08	11.57	341,755.69
Primer Trimestre	12.10	8.47	8.70	468,137.92
Segundo Trimestre	10.86	8.08	9.84	149,114.23
Tercer Trimestre	20.00	9.14	10.00	271,302.63
Cuarto Trimestre	11.94	9.79	11.57	496,538.03
2021	14.17	11.00	12.27	246,292.73
Primer Trimestre	11.95	11.00	11.43	311,015.13
Segundo Trimestre	14.17	11.38	12.25	194,576.67
Tercer Trimestre	12.50	11.69	12.11	242,681.03
Cuarto Trimestre	12.40	11.85	12.27	239,180.34
2022				
Primer Trimestre	12.81	12.03	12.23	244,451.26
Abril	12.70	12.23	12.48	144,360.37
Mayo	12.54	11.87	12.08	299,525.09
Junio	12.21	11.83	12.09	365,421.27
Segundo Trimestre	12.70	11.83	12.09	275,740.75
Julio	12.10	11.94	11.99	272,038.48
Agosto	12.19	11.97	12.01	224,849.65
Septiembre	12.36	11.90	12.21	431,230.76
Tercer Trimestre	12.36	11.90	12.21	306,772.25
(1)	Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información de Bloomberg.			
(2)	Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.			
(3)	Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.			

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Periodo	1 de julio al 30 de septiembre de 2022	1 de abril al 30 de junio de 2022
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del	1,667 operaciones diarias	1,766 operaciones diarias

periodo

Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo	1,354 operaciones diarias	1,667 operaciones diarias
--	---------------------------	---------------------------

Promedio del diferencial de compra y venta / Precio(1) al inicio del periodo	0.15%	0.14%
--	-------	-------

Promedio del diferencial de compra y venta / Precio(1) al final del periodo	0.12%	0.15%
---	-------	-------

% de Participación en volumen de operación en términos de importe	25.27%	20.10%
---	--------	--------

% de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIs	25.22%	20.29%
---	--------	--------

Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	59	61
---	----	----

Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	55	59
--	----	----

Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo	Media	Media
---	-------	-------

Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Media	Media
--	-------	-------

(ii) Fuente: Bloomberg.

Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBFi”.

iii) Formador de mercado.

Al 30 de septiembre de 2022 Fibra Mty tiene contratado un servicio de formador de mercado con las siguientes características:

Formador de Mercado:

BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Inicio de la vigencia y duración del contrato:

12 meses contados a partir del 1 de diciembre de 2021

Términos y Condiciones Generales:

A través de la contratación del servicio de formador de mercado se busca promover la liquidez de los CBFIs de Fibra Mty, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de estos.

Impacto del Formador de Mercado en los CBFIs

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

[1] Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 2T 2022.

[2] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[3] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[4] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[5] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[6] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[7] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

[8] Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

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

Deuda Neta (miles de pesos)	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Var.
Deuda bancaria y bursátil a largo plazo neta de costos de emisión	5,381,643	5,470,088	(1.6%)

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2022

(+) Costos de Emisión	62,794	72,287	(13.1%)
Deuda bancaria y bursátil total	5,444,437	5,542,375	(1.8%)
(+) Intereses por pagar	85,516	33,963	151.8%
Deuda total + intereses por pagar	5,529,953	5,576,338	(0.8%)
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,437,217	1,059,608	318.8%
Deuda Neta	1,092,736	4,516,730	(75.8%)

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty:

- Redujo el nivel de endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 24.5% al 30 de septiembre de 2022, debido a la exitosa emisión de capital realizada el 13 de septiembre de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Su nivel de efectivo representa 19.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.0%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,019.3 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,449.6 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- 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.
- Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 389.7 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 329.4 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Al 3T22, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.23%, como se describe a continuación:

Miles de pesos	3T22	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep22	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- ento	2T22	Var.% 3T22 vs 2T22
No Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2021")	1,009,635	US\$	SOFR + 0.11448%+2.52%*	5.68%	4.64%	Dic-26	1,007,215	0.2%
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,341,431	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,331,025	0.2%
TOTAL	5,351,066⁽²⁾						5,338,240⁽²⁾	0.2%

* La sobretasa es variable entre 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos.

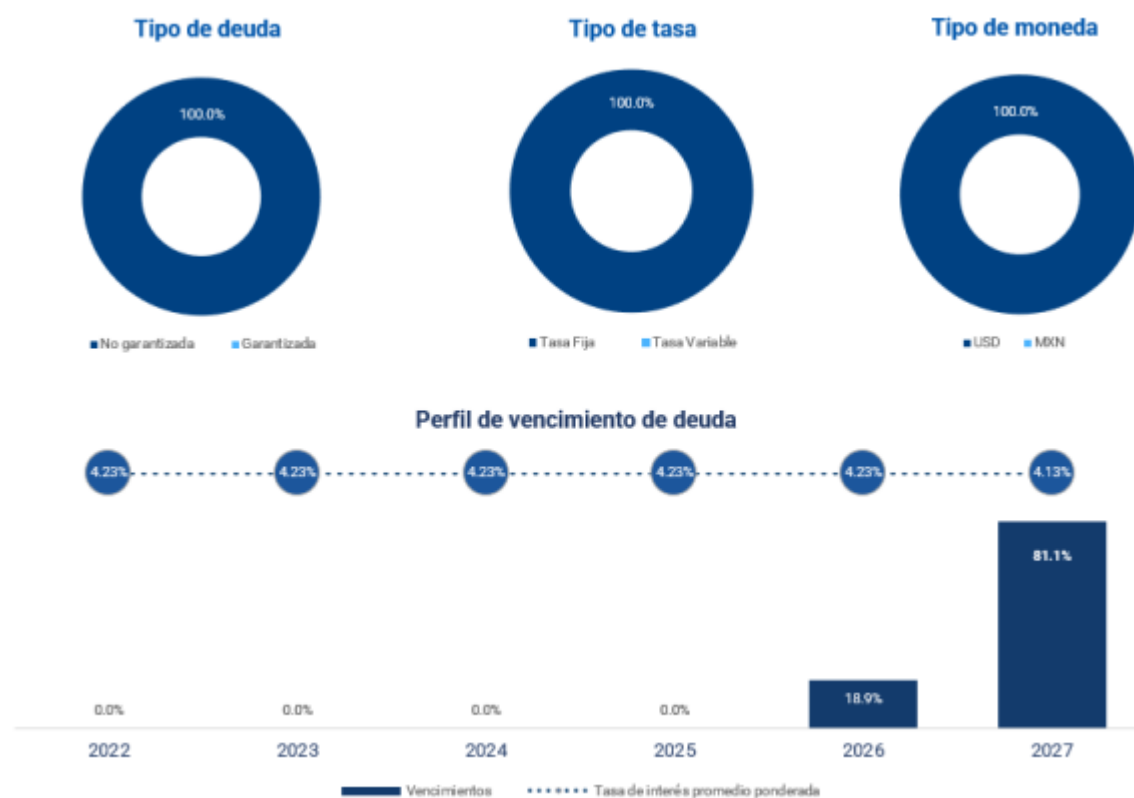
(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

(2) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.1927 correspondiente al 30 de Septiembre de 2022.

(3) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.1443 correspondiente al 30 de Junio del 2022



*Incluye el efecto anualizado de la adquisición de los inmuebles industriales "Ciénega 2" y "Ciénega 3".



Deuda Bursátil ("FMTY20D")

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

El CEBURE, cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y AA+ (mex) con HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

Al 30 de septiembre de 2022, 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⁾	26.9%	= 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	= 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.4x	= 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	421.6%	= 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 2021

El 3 de diciembre de 2021, Fibra Mty celebró satisfactoriamente un contrato de crédito con un sindicato de bancos liderado por BBVA, por un monto principal de hasta US\$150 millones a tasa variable, sin garantía, un solo pago de capital al vencimiento y un plazo de 5 años a partir de la firma del contrato.

El saldo al 3T22 por US\$ 50 millones corresponde a la primera disposición de la línea, la cual fue utilizada para liquidar dos créditos revolventes en dólares que se utilizaron para llevar a cabo la adquisición de Ciénega 2 y Ciénega 3 durante el 4T21. Vale la pena mencionar que los créditos revolventes fueron dispuestos y prepagados durante el mismo trimestre en que fueron dispuestos.

El saldo de recursos por disponer bajo esta línea de crédito comprometida es de US\$ 100 millones, los cuales permitirán continuar con el programa de adquisiciones manteniendo una estructura de capital prudente y balanceada.

Al cierre del 3T22, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares en 4.64%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

Vale la pena mencionar que la sobretasa del crédito tiene un rango de 2.35% y 2.85% según el nivel de pasivos contra activos. Desde su disposición y hasta el 30 de septiembre, la sobretasa había sido 2.52%. Como consecuencia de la emisión de capital y su efecto en la razón de pasivos contra activos, a partir del 15 de noviembre la sobretasa aplicable será de 2.35%.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de septiembre de 2022 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)	30 de septiembre de 2022
Activos totales	22,558,917
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	5,529,953
Nivel de endeudamiento*	24.5%

(1) Integrado por los saldos insolutos de un crédito bursátil (incluyendo premio), un crédito sindicado quirografario, más intereses pendientes de pago

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	30/09/2022	4,537,370
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 115,764
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 338,480
Líneas de crédito disponibles	30/09/2022	3,468,905
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 258,020
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 -
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 144,892
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 389,690
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		10.67

* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar + cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión.

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

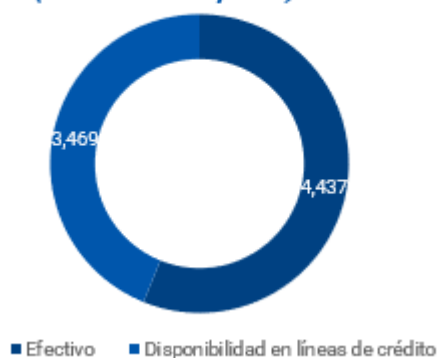
*** $(\text{Activos líquidos} + \text{Impuesto al Valor Agregado por recuperar} + \text{Utilidad operativa estimada después de distribuciones} + \text{líneas de crédito disponibles}) / (\text{Pago de intereses} + \text{Pago de principal} + \text{Gastos de capital recurrentes} + \text{Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional})$. Considerando la disposición total del crédito sindicado quirografario para adquisiciones, la razón se ubica en 8.13x.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 4,437.2 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T22, un incremento de 318.8%, equivalente a Ps. 3,377.6 millones respecto al efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021. El incremento se explica ampliamente en la sección de Posición Financiera del presente reporte.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento se redujo como resultado de la emisión de capital por Ps. 3,450 millones para posicionarse en un 24.5% al 3T22 en comparación del 28.7% al 2T22. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 6.0% y 24.3% al 3T22 y 2T22, respectivamente. La reducción en el apalancamiento neto se debe principalmente a que los recursos provenientes de la emisión de capital permanecen en efectivo.

Liquidez
(En Millones de pesos)



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

Al 30 de septiembre de 2022 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 4,437.2 millones. Dicho monto está integrado por:

1. Ps. 555.9 millones, integrados por: 1) Ps. 497.2 millones provenientes de la operación, y 2) Ps. 58.7 millones provenientes de la colocación de capital efectuada el 13 de septiembre de 2022 por Ps. 3,450 millones, la cuál ha sido explicada ampliamente en la sección de resultados de las operaciones y perspectivas del presente reporte). Dichos recursos se utilizarán de la siguiente forma: i) Ps. 314.1 millones (Ps. 243.4 de distribución orgánica, Ps. 12.0 de producto financiero generado por colocación de CBFIs y Ps. 58.7 de estabilización de la distribución de efectivo por CBFIs) están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFIs a lo largo de los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2022, ii) Ps. 85.5 millones destinados a pagar intereses generados por los créditos bancario y bursátil, iii) Ps. 49.6 millones remanentes provenientes de una penalización originada en 2021, por la reducción de espacio de un inquilino en un inmueble corporativo en la ciudad de Monterrey (el espacio fue ocupado nuevamente, con menos de 3 meses de comercialización), dicha penalización está siendo distribuida de forma lineal hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, iv) Ps. 3.4 millones destinados para las inversiones verdes, v) reservas para inversiones de capital de Ps. 32.9 millones y vi) Ps. 70.4 millones para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos;
2. Ps. 3,315.7 millones de efectivo provenientes de la colocación de capital y \$419.0 millones remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y
3. Ps. \$146.6 millones integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento e intereses generados por dichos depósitos a lo largo del tiempo.

Al 30 de septiembre de 2022, se mantienen Ps. 3,468.9 millones de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de US\$ 20 millones y US\$ 30.0 millones, respectivamente; la línea de crédito revolvente quirografaria contratada con Banorte por un monto de Ps. 440 millones; así como por el saldo no dispuesto de US\$ 100.0 millones del sindicado quirografario liderado por BBVA; considerando el tipo de cambio de cierre al 30 de septiembre de 2022 de \$20.1927.

El 20 de junio de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó que Fibra MTY, a través de su Fiduciario, lleve a cabo una primera oferta pública y colocación de CBFIs por un monto de hasta \$3,000,000,000 sin considerar la opción de sobreasignación, más un monto adicional de \$450,000,000 correspondientes a la opción de sobreasignación, mismos CBFIs que serían objeto de una oferta pública primaria en México y/o una oferta privada limitada en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero (incluyendo pero sin limitar conforme a la Regla 144A/ y/o la Sección 4(a)(2) y/o al amparo de la Regulación S, en cada caso de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según la misma haya sido modificada y esté vigente, o bajo cualquier otra regulación o normatividad aplicable que le permita ofertar o promover en el extranjero los valores a ser emitidos). Dicha Oferta y colocación de CBFIs se realizaría al amparo del Nuevo Programa Multivalor que al 30 de junio de 2022 se encontraba en proceso de revisión y aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

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

El 13 de septiembre de 2022, Fibra MTY obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de dicho programa multivalor, previamente aprobado por la Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIS el 22 de abril

de 2021. Este programa multivalor permitirá llevar a cabo en forma combinada colocaciones de CBFIS y CEBURES hasta por \$20,000,000 o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.

En la misma fecha, de manera simultánea, Fibra MTY realizó la primera colocación subsecuente de CBFIS al amparo de este programa multivalor. El Fideicomiso colocó 282,786,884 CBFIS (245,901,639 de oferta base y 36,885,245 de sobre asignación) a un precio de \$12.20 por CBFIS equivalentes a \$3,450,000,000. Al 30 de septiembre, Fibra MTY recibió la totalidad de los recursos provenientes de la colocación, neta de los costos de emisión correspondientes. Para más información dirigirse a la sección 813000 Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 en el apartado Descripción de sucesos y transacciones significativas.

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

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

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

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

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

1. Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo inicial de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Este plazo podrá extenderse seis meses más por acuerdo de las partes. Esta expansión comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo o en forma parcial según acuerdo de las partes del avance de obra. Al 30 de septiembre de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 4.2 millones (equivalente a \$87,480 miles). El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.3 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción.
2. Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones. Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.6 millones (equivalentes a \$12,200 miles). El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.1 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

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

Posición Financiera condensada

Dirigirse al Reporte del Tercer Trimestre 2022 anexo al inicio de este apartado, sección “Información relevante del tercer trimestre de 2022” subsección “Posición Financiera”.

Fuentes y usos principales de efectivo Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (miles de pesos mexicanos)

	2022	2021
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$956,737	\$782,808
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en las actividades de inversión	(74,677)	230,606
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	2,499,653	(736,565)

Al 30 de septiembre de 2022:

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

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (\$74,677) y es el efecto combinado de desembolsos en propiedades de inversión (\$176,182) debido a los pagos parciales del inmueble La Perla, adquirido en junio de 2021, por los dos esquemas de retención establecidos al momento de la compra, construcciones en proceso en el portafolio Filios por la extensión anticipada del contrato de arrendamiento con el inquilino Whirlpool, y ciertas inversiones de capital; ingresos por venta de activos de larga duración de \$37,982, correspondientes principalmente al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos; intereses cobrados sobre inversiones en valores gubernamentales \$65,481, y otros desembolsos menores de (\$ 1,958).

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$2,499,653, se obtuvo de la primera colocación subsecuente de CBFIS al amparo del Segundo programa multivalor de Fibra MTY, de esta forma, se colocaron 282,786,884 CBFIS (245,901,639 de oferta base y 36,885,245 de sobre asignación) a un precio de \$12.20 por CBFIS equivalentes a \$3,450,000 miles. El resto de las actividades de financiamiento fueron desembolsos por costos de colocación (\$68,606), distribuciones pagadas a tenedores de CBFIS (\$721,954), intereses pagados (\$140,340), costos de obtención de deuda (\$18,041) y pago de pasivos por arrendamientos (\$1,406).

Al 30 de septiembre de 2021:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 782,808 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, y el cobro de penalización, a cargo de cierto inquilino de oficinas generado por la modificación de su contrato de arrendamiento para reducción de espacio. El efectivo generado se presenta neto de impuestos por recuperar correspondientes mayormente al pago del Impuesto al Valor Agregado en la adquisición del inmueble La Perla.

Nuestro efectivo generado en las actividades de inversión fue \$230,606 y se obtuvo principalmente por la venta de inversiones financieras con valor de \$1,660,000, la venta del inmueble Casona ubicado en los Mochis, Sinaloa por \$70,034, y los intereses cobrados por inversiones en valores gubernamentales de \$62,643; todo ello compensado parcialmente por la adquisición del inmueble La Perla por \$1,351,823, la expansión de un inmueble del portafolio Providencia por \$108,166, gastos de auditoría de compra por las dos adquisiciones mencionadas \$58,169 e inversiones de capital realizadas en ciertos inmuebles para el mantenimiento adecuado del portafolio de Fibra Mty \$38,099, entre otros desembolsos menores.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue \$736,565, y se aplicó principalmente a distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs y pagos del servicio de deuda.

Control interno [bloque de texto]

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas. Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. La Administración de Fibra Mty, en el ámbito de sus respectivas funciones, concluyó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo durante el periodo intermedio de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.

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

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

1. Porcentaje de Ocupación: Se calcula dividiendo el área bruta rentable ocupada entre el área bruta rentable total.
2. Ingreso Operativo Neto (ION): indicador que comienza por los ingresos totales y le subtrae los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los bienes inmuebles; es un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos.
3. Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA): el cual toma el Ingreso Operativo Neto y le agrega las partidas virtuales relacionadas con la operación tales como la depreciación y amortización y le disminuye los servicios administrativos y de fiduciario generados en un periodo determinado. La UAFIDA es un indicador que refleja lo que la empresa está generando o perdiendo en el núcleo de negocio.
4. AMEFIBRA FFO: Métrica financiera complementaria que representa el desempeño orgánico de la operación de arrendamiento dentro del marco

amplio de la Fibra que lo gestiona, tomando en cuenta los costos de su estructura de administración (interna o externa) los de sus fuentes de fondeo onerosas (costos de financiamiento netos) y en su caso costos fiscales.

5. Fondos de Operación (AMEFIBRA FFO ajustado por FMTY, "FMTY FFO"): Es el flujo de caja operativo de Fibra Mty que es generado dentro de un periodo determinado e incluye los ingresos y gastos derivados por financiamiento.

6. Fondos de Operación Ajustados (AFFO): Es el FMTY FFO ajustado por inversiones de capital y cualquier otro ingreso/desembolso relacionado a las propiedades y/o negocio que sea financiado con recursos de la operación, apalancamiento y/o de la emisión de capital y no se encuentre incluido en el FFO.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FMTY
Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-01-01 al 2022-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2022-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Fibra Mty F/2157
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No existen cambios a reportar.
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen lo de Fibra Mty F/2157, la Fideicomitente y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty S.C. en la que tiene control y mantiene el 99.9% de la participación accionaria.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información general

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

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Fibra MTY, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de Analistas

Actinver	Valentin Iii Mendoza
BBVA Bancomer	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Intercam	Carlos Gomez
Monex	Jose Roberto Solano
Scotiabank	Francisco Suarez
Signum Research	Armando Rodriguez

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,437,217,000	1,059,608,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	100,471,000	106,857,000
Impuestos por recuperar	49,930,000	158,077,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	26,196,000	16,020,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,613,814,000	1,340,562,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,613,814,000	1,340,562,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	41,247,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	61,720,000	2,614,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	6,591,000	6,460,000
Propiedades de inversión	17,806,397,000	17,352,991,000
Activos por derechos de uso	5,628,000	6,754,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	9,380,000	12,297,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	55,387,000	45,340,000
Total de activos no circulantes	17,945,103,000	17,467,703,000
Total de activos	22,558,917,000	18,808,265,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	432,631,000	507,673,000
Impuestos por pagar a corto plazo	7,136,000	9,178,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	85,516,000	33,963,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	1,531,000	1,472,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	16,223,000	16,122,000
Otras provisiones a corto plazo	6,143,000	9,955,000
Total provisiones circulantes	22,366,000	26,077,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	549,180,000	578,363,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	549,180,000	578,363,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	78,415,000	107,508,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	5,444,437,000	5,542,374,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	4,644,000	5,800,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	1,010,000	1,026,000
Total provisiones a largo plazo	1,010,000	1,026,000
Pasivo por impuestos diferidos	612,000	570,000
Total de pasivos a Largo plazo	5,529,118,000	5,657,278,000
Total pasivos	6,078,298,000	6,235,641,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	14,953,776,000	11,557,732,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,467,684,000	1,014,892,000
Otros resultados integrales acumulados	59,159,000	0
Total de la participación controladora	16,480,619,000	12,572,624,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	16,480,619,000	12,572,624,000
Total de capital contable y pasivos	22,558,917,000	18,808,265,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,124,227,000	1,030,676,000	375,103,000	330,490,000
Costo de ventas	0	70,019,000	0	5,000
Utilidad bruta	1,124,227,000	960,657,000	375,103,000	330,485,000
Gastos de venta	134,639,000	95,191,000	54,044,000	37,739,000
Gastos de administración	138,774,000	127,368,000	53,285,000	42,729,000
Otros ingresos	0	1,043,000	0	1,043,000
Otros gastos	183,000	0	183,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	850,631,000	739,141,000	267,591,000	251,060,000
Ingresos financieros	518,817,000	643,905,000	114,725,000	454,730,000
Gastos financieros	192,358,000	406,672,000	78,558,000	330,446,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,177,090,000	976,374,000	303,758,000	375,344,000
Impuestos a la utilidad	2,344,000	1,597,000	798,000	889,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,174,746,000	974,777,000	302,960,000	374,455,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,174,746,000	974,777,000	302,960,000	374,455,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,174,746,000	974,777,000	302,960,000	374,455,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.19	1.01	0.29	0.39
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.19	1.01	0.29	0.39
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.18	1.0	0.29	0.38
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.18	1.0	0.29	0.38

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,174,746,000	974,777,000	302,960,000	374,455,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	59,159,000	136,382,000	34,325,000	102,678,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	59,159,000	136,382,000	34,325,000	102,678,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	59,159,000	136,382,000	34,325,000	102,678,000
Total otro resultado integral	59,159,000	136,382,000	34,325,000	102,678,000
Resultado integral total	1,233,905,000	1,111,159,000	337,285,000	477,133,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,233,905,000	1,111,159,000	337,285,000	477,133,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,174,746,000	974,777,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	2,344,000	1,597,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	123,935,000	232,769,000
+ Gastos de depreciación y amortización	5,577,000	4,198,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(4,765,000)	(418,000)
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(90,474,000)	233,418,000
+ Pagos basados en acciones	33,360,000	28,292,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(356,189,000)	(598,684,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	183,000	(1,058,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	100,879,000	(97,502,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	3,939,000	4,073,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(18,074,000)	(5,620,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	525,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(9,962,000)	7,304,000
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	5,233,000	3,706,000
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(9,919,000)	(4,408,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(213,933,000)	(191,808,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	960,813,000	782,969,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	4,076,000	161,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	956,737,000	782,808,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	109,000	1,109,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,958,000	5,970,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	37,873,000	70,034,000
- Compras de otros activos a largo plazo	176,182,000	1,556,257,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	65,481,000	62,643,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	1,659,047,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(74,677,000)	230,606,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	3,450,000,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	2,433,445,000
- Reembolsos de préstamos	0	2,289,386,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	1,406,000	1,397,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	721,954,000	658,029,000
- Intereses pagados	140,340,000	202,996,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(86,647,000)	(18,202,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	2,499,653,000	(736,565,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3,381,713,000	276,849,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(4,104,000)	5,898,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,377,609,000	282,747,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,437,217,000	990,545,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,059,608,000	707,798,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	11,557,732,000	0	0	1,014,892,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,174,746,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	59,159,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,174,746,000	0	0	59,159,000	0	0
Aumento de capital social	3,367,117,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	721,954,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(3,005,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	31,932,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,396,044,000	0	0	452,792,000	0	0	59,159,000	0	0
Capital contable al final del periodo	14,953,776,000	0	0	1,467,684,000	0	0	59,159,000	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	12,572,624,000	0	12,572,624,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,174,746,000	0	1,174,746,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	59,159,000	59,159,000	0	59,159,000
Resultado integral total	0	0	0	0	59,159,000	1,233,905,000	0	1,233,905,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	3,367,117,000	0	3,367,117,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	721,954,000	0	721,954,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(3,005,000)	0	(3,005,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	31,932,000	0	31,932,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	59,159,000	3,907,995,000	0	3,907,995,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	59,159,000	16,480,619,000	0	16,480,619,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	11,532,645,000	0	0	205,662,000	0	0	(136,382,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	974,777,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	136,382,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	974,777,000	0	0	136,382,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	576,975,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(101,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	29,417,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	29,316,000	0	0	397,802,000	0	0	136,382,000	0	0
Capital contable al final del periodo	11,561,961,000	0	0	603,464,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(136,382,000)	11,601,925,000	0	11,601,925,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	974,777,000	0	974,777,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	136,382,000	136,382,000	0	136,382,000
Resultado integral total	0	0	0	0	136,382,000	1,111,159,000	0	1,111,159,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	576,975,000	0	576,975,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(101,000)	0	(101,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	29,417,000	0	29,417,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	136,382,000	563,500,000	0	563,500,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	12,165,425,000	0	12,165,425,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	14,953,776,000	11,557,732,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	4
Numero de empleados	33	33
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,255,047,994	969,974,606
Numero de acciones recompradas	(1) 1,136,667	1,136,667
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	5,577,000	4,198,000	2,615,000	1,469,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-10-01 - 2022-09-30	Año Anterior 2020-10-01 - 2021-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,630,238,000	1,360,849,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,119,735,000	1,000,758,000
Utilidad (pérdida) neta	1,802,361,000	613,688,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,802,361,000	613,688,000
Depreciación y amortización operativa	6,952,000	5,521,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	20,000	6,000
Saldo en bancos	209,539,000	246,955,000
Total efectivo	209,559,000	246,961,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	4,227,658,000	812,647,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	4,227,658,000	812,647,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,437,217,000	1,059,608,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	101,000	101,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	49,929,000	158,077,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	81,160,000	76,474,000
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	16,118,000	28,857,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	3,092,000	1,425,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	100,471,000	106,857,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	41,247,000
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	41,247,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	4,792,000	4,666,000
Total vehículos	4,792,000	4,666,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,799,000	1,794,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	6,591,000	6,460,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	17,718,917,000	17,324,924,831
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	87,480,000	28,066,169
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	17,806,397,000	17,352,991,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	9,380,000	12,297,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	9,380,000	12,297,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	9,380,000	12,297,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	53,609,000	42,235,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	378,000	474,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	22,270,000	20,043,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	22,270,000	20,043,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	16,223,000	16,122,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	22,270,000	20,043,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	493,000	779,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	7,136,000	9,178,000
Retenciones por pagar circulantes	1,398,000	16,280,000
Otras cuentas por pagar circulantes	^[2] 354,483,000	^[3] 427,862,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	432,631,000	507,673,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	85,516,000	33,963,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	85,516,000	33,963,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	36,369,000	46,288,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	36,369,000	46,288,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	36,369,000	46,288,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	^[4] 42,046,000	^[5] 61,220,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	78,415,000	107,508,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,009,635,000	1,025,785,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	4,434,802,000	4,516,589,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	5,444,437,000	5,542,374,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	1,010,000	1,026,000
Otras provisiones a corto plazo	6,143,000	9,955,000
Total de otras provisiones	7,153,000	10,981,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	59,159,000	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	59,159,000	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	22,558,917,000	18,808,265,000
Pasivos	6,078,298,000	6,235,641,000
Activos (pasivos) netos	16,480,619,000	12,572,624,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,613,814,000	1,340,562,000
Pasivos circulantes	549,180,000	578,363,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,064,634,000	762,199,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,027,828,000	884,973,000	342,806,000	302,230,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	15,264,000	12,630,000	5,224,000	4,633,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	81,135,000	63,039,000	27,073,000	23,627,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	70,034,000	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,124,227,000	1,030,676,000	375,103,000	330,490,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	70,019,000	0	5,000
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	70,019,000	0	5,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	90,101,000	60,114,000	36,756,000	24,835,000
Gastos por administración	10,982,000	8,190,000	5,096,000	2,784,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	15,843,000	11,347,000	6,212,000	4,762,000
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	3,940,000	3,258,000	1,389,000	1,195,000
Predial	13,773,000	12,282,000	4,591,000	4,163,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	134,639,000	95,191,000	54,044,000	37,739,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	753,000	1,440,000	0	389,000
Honorarios administrativos	4,819,000	4,691,000	1,597,000	1,473,000
Honorarios profesionales	14,320,000	19,173,000	4,621,000	6,454,000
Sueldos	66,335,000	57,766,000	21,343,000	20,244,000
Depreciación y amortización	4,451,000	3,073,000	2,239,000	1,094,000
Otros gastos administrativos	48,096,000	41,225,000	23,485,000	13,075,000
Total de gastos administrativos	138,774,000	127,368,000	53,285,000	42,729,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	68,423,000	45,221,000	33,889,000	8,374,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	94,205,000	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	356,189,000	598,684,000	80,836,000	446,356,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	518,817,000	643,905,000	114,725,000	454,730,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	192,358,000	277,990,000	66,355,000	178,940,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	128,682,000	12,203,000	151,506,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	192,358,000	406,672,000	78,558,000	330,446,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	2,302,000	2,061,000	784,000	779,000
Impuesto diferido	42,000	(464,000)	14,000	110,000
Total de Impuestos a la utilidad	2,344,000	1,597,000	798,000	889,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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

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

Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerlo a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés.

Con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia de los créditos contratados, Fibra MTY ha contratado swaps de tasa de interés (IRS por sus siglas en inglés) y designó como partida cubierta los pagos de intereses derivados de la deuda vigente en cada periodo.

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas que consiste en establecer los mecanismos para una adopción ordenada de la nueva tasa de referencia, incluyendo más no limitando, i) los diferentes escenarios que provocarían una transición, ii) las cláusulas del contrato que pudieran ser alteradas por el cambio de tasa de referencia así como iii) el límite de tiempo para negociar y en su caso aprobar dichos cambios. Como consecuencia de lo anterior, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%.

Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso cuenta con un préstamo bursátil CEBURE a tasa fija por US\$215 millones de dólares y una línea de Crédito Sindicada quirografaria por un monto de hasta US\$150 millones a tasa variable, de la cual, al cierre del 3T22, ha dispuesto US\$50 millones (equivalentes a Ps. 1,009,635 miles), a tasa variable el cual fue cubierto mediante swap de tasa de interés fijando su tasa en 4.64%. Como resultado de lo anterior, la totalidad de la deuda dispuesta del Fideicomiso se encuentra a tasa fija.

Las condiciones del instrumento financiero derivado y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura, se mencionan a continuación:

Moneda	Nacional 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 30 de septiembre de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 59,159	\$ 59,159

Al 30 de septiembre de 2022, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se espera que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es 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 el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

Fibra Mty valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia y de conformidad con su política contable establecida en base a IFRS 9 Instrumentos Financieros.

Fibra Mty contrata o asume deuda a tasa variable, en caso de que las tasas de interés aumentaran, su servicio de deuda a tasa variable incrementaría, provocando un decremento en el efectivo disponible para el pago de distribuciones a nuestros tenedores. Para evitar la variabilidad en sus flujos de efectivo por movimientos adversos en las tasas de interés, Fibra Mty hace uso de instrumentos financieros derivados en la forma de swaps que permiten fijar la tasa de interés de acuerdo con su política de cobertura.

Con el objetivo de reducir la exposición a factores de riesgo y apegarse a la política de cobertura establecida en el Fideicomiso, Fibra Mty en conjunto con el Comité de Endeudamiento, consulta, analiza y evalúa los riesgos potenciales por fluctuaciones en tasas de interés, así como los movimientos en moneda extranjera.

Conforme a las recomendaciones de nuestro Comité Técnico y Comité de Endeudamiento, la política de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados es utilizarlos única y exclusivamente con fines de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones en tasas de interés y moneda extranjera a fin de reducir la volatilidad en los resultados en el transcurso del tiempo. Por tal motivo, los lineamientos de Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados no permiten contratar dichos instrumentos con fines especulativos o de negociación.

En seguimiento a la política con la que cuenta Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados, por cada crédito permanente en moneda extranjera se ha autorizado el uso de instrumentos tipo swap como único instrumento de cobertura de tasa de interés. En caso de que se contemple la contratación de algún instrumento financiero derivado distinto a éste se deberá buscar la autorización del Comité Técnico en apoyo con el Comité de Endeudamiento.

Todas las operaciones financieras derivadas son concertadas en forma privada con diversas instituciones financieras, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios. La documentación utilizada para formalizar dichas operaciones concertadas se ajusta a los contratos denominados: Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas e ISDA Master Agreement, el cual es elaborado por la "International Swaps & Derivatives Association" (ISDA). Con cada una de estas instituciones financieras se definen previamente políticas de márgenes y colaterales aceptables y líneas de crédito en caso de ser necesarias.

El uso de dichos instrumentos cumple con los requisitos de documentación formal de las relaciones de cobertura al inicio de las mismas, de conformidad con los requerimientos establecidos en las IFRS.

La política de Fibra Mty es mantener a tasa fija al menos el 80% de la deuda dispuesta de largo plazo considerando una razón de cobertura de 1:1 del nocional del crédito contra el nocional del derivado contratado.

Como se mencionó en líneas anteriores, el 17 de marzo de 2022, Fibra Mty contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap para la primera disposición del crédito sindicado 2021. Por tal motivo, Fibra Mty ha cubierto la totalidad de la deuda dispuesta a tasa variable, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado por incremento en tasas de interés y evitar variaciones abruptas en el gasto financiero futuro mediante la contratación de derivados de tipo swap con los montos especificados de la deuda en dólares.

El swap vigente al 30 de septiembre de 2022 cuenta con las siguientes características y tiene el mismo perfil de fijación de tasa y de liquidaciones que el crédito contratado:

Fecha Transacción: 17/03/2022

Fecha Efectiva: 18/04/2022

Fecha Terminación: 15/12/2025

Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157

Contribuyente variable: BBVA

Nocional (\$): USD \$50,000,000.00

Tasa pactada: 2.005% USD Term SOFR 1M

Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de la cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	18-abr-22	16-may-22	50,000,000	2.005%	0.47276%
2	16-may-22	15-jun-22	50,000,000	2.005%	0.78165%
3	15-jun-22	15-jul-22	50,000,000	2.005%	1.27865%
4	15-jul-22	15-ago-22	50,000,000	2.005%	1.95858%
5	15-ago-22	15-sep-22	50,000,000	2.005%	2.30741%
6	15-sep-22	17-oct-22	50,000,000	2.005%	2.84538%
7	17-oct-22	15-nov-22	50,000,000	2.005%	3.37566%
8	15-nov-22	15-dic-22	50,000,000	2.005%	Por determinarse
9	15-dic-22	17-ene-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
10	17-ene-23	15-feb-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
11	15-feb-23	15-mar-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
12	15-mar-23	17-abr-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse

13	17-abr-23	15-may-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
14	15-may-23	15-jun-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
15	15-jun-23	17-jul-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
16	17-jul-23	15-ago-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
17	15-ago-23	15-sep-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
18	15-sep-23	16-oct-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
19	16-oct-23	15-nov-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
20	15-nov-23	15-dic-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
21	15-dic-23	16-ene-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
22	16-ene-24	15-feb-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
23	15-feb-24	15-mar-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
24	15-mar-24	15-abr-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
25	15-abr-24	15-may-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
26	15-may-24	17-jun-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
27	17-jun-24	15-jul-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
28	15-jul-24	15-ago-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
29	15-ago-24	17-sep-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
30	17-sep-24	15-oct-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
31	15-oct-24	15-nov-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
32	15-nov-24	16-dic-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
33	16-dic-24	15-ene-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
34	15-ene-25	18-feb-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
35	18-feb-25	18-mar-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
36	18-mar-25	15-abr-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
37	15-abr-25	15-may-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
38	15-may-25	16-jun-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
39	16-jun-25	15-jul-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
40	15-jul-25	15-ago-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
41	15-ago-25	15-sep-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
42	15-sep-25	15-oct-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
43	15-oct-25	18-nov-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
44	18-nov-25	15-dic-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse

Metodologías de Valuación

El valor razonable se determina con base en los precios de mercado reconocidos y cuando no se cotizan en un mercado se determinan utilizando fuentes confiables de información. De forma trimestral y de acuerdo con la regulación, se realizan las pruebas de efectividad necesarias. Dicho procedimiento lo realiza un tercero independiente no relacionado con el vendedor o la contraparte y cumple todos los requerimientos incluidos en la regulación.

Fibra Mty evaluará los criterios indispensables de forma trimestral para comprobar que la cobertura sigue siendo altamente efectiva. Como requisito para continuar con las operaciones de derivados se evaluará que la relación económica se sigue manteniendo de acuerdo con la política de administración de riesgos y se deberá mantener una calificación crediticia sólida tal que el riesgo de crédito no sea un componente dominante sobre el valor razonable del derivado.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados asociados a la cobertura se reconocen temporalmente en capital contable, en la utilidad integral, y se reclasifican a resultados cuando la posición

que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados. Fibra Mty suspenderá la contabilidad de coberturas cuando el derivado haya vencido, sea cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcance una alta efectividad para compensar los flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decida cancelar la designación de cobertura.

Fibra Mty definió que las pruebas prospectivas utilizarán la metodología de Derivado Hipotético cuyos términos críticos son iguales a los términos de la deuda emitida. Se utilizará la metodología de flujos descontados para calcular el valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Para dicho cálculo se utilizará información de mercado como la tasa LIBOR o SOFR al día de la valuación. Como parte del análisis de sensibilidad, las pruebas incluyen escenarios de aumentos de tasa de interés de 100 bps y 200 bps y disminuciones de tasas de interés de 25 bps y 50 bps para demostrar que aún con dichos cambios en el subyacente, la efectividad siga estando dentro los parámetros de 80% - 125%.

Fuentes internas y externas de liquidez - Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía

El instrumento financiero derivado de cobertura vigente tiene una línea de crédito con margen en 0% y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

A la fecha del presente reporte Fibra Mty no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de instrumentos financieros derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. La totalidad de los derivados de cobertura tienen como finalidad la certidumbre de flujos, por lo que Fibra Mty considera que no existe situación o eventualidad que afectase el propósito con el que fue concebido.

Para mayor referencia en materia de riesgos relacionados con la liquidez de fuente primaria de pago, así como aquellos relacionados con el de los valores de las propiedades de inversión otorgadas en garantía, remitirse a la sección 105000 - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad.

				Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		(miles de pesos)				
						Activo (Pasivo)						
<u>Tipo de derivado, valor o contrato (1)</u>	<u>Fines de cobertura u otros fines tales como negociación</u>	<u>Monto Ncional / Valor nominal</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>3T22</u>	<u>2T22</u>	<u>2022*</u>	<u>2023*</u>	<u>2024*</u>	<u>>2025 *</u>	<u>Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía</u>
Swap	Cobertura	1,009,635.00	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% y recibe SOFR	3.04205%	1.68597%	59,159,122	24,833,632	-	-	-	1,009,635	línea de crédito con margen en 0%
		1,009,635.00		3.04205%	1.68597%	59,159,122	24,833,632	0	0	0	1,009,635	

(1) Cobertura contratada el 15 de marzo del 2022

* Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del tercer trimestre 2022, 20.1927

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información general

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

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

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

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

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

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en la 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 y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

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 FVTOCI

Los activos financieros a FVTOCI, son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales 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. Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no mantiene activos financieros a FVTOCI.

Activos financieros a FVTPL

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.

A pesar de las clasificaciones anteriores, Fibra MTY puede hacer las siguientes elecciones irrevocables en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- a. Presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales, siempre y cuando dicha inversión no sea mantenida con fines de negociación, o sea una contraprestación contingente reconocida como consecuencia de una combinación de negocios.
- b. Designar un instrumento de deuda, que cumpla los criterios para ser medido subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, para ser medido a valor razonable a través de resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que surgiría de la medición de activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases.

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no ha realizado ninguna de las designaciones irrevocables descritas anteriormente.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo restringido está constituido por depósitos relacionados con los créditos bancarios, los cuales pueden ser dispuestos únicamente bajo condiciones específicas en un periodo mayor a tres meses y se presenta dentro de la línea de otros activos atendiendo a su periodo de realización. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY no tiene efectivo restringido.

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 y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. 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 de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

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, el plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta de análisis deja de ser marginal; en este caso, más de 60 días de atraso, lo cual está en línea con la gestión de riesgos interna.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la reserva 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 de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del periodo.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital 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.

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, cuyo valor razonable se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra MTY ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y entera el Impuesto al Valor Agregado ("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 a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el impuesto sobre la renta ("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. 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.

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 “Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión” en los resultados en el período en que se incurren. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

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

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

d. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. Un arrendamiento se define como un contrato en el que se otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado, durante un plazo determinado, a cambio de una contraprestación. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que funge como arrendatario, excepto en los siguientes casos: los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento menor a 12 meses); arrendamientos de activos de bajo valor (definidos como arrendamientos de activos con un valor individual de mercado menor a US\$5,000 (cinco mil dólares)); y, los contratos de arrendamiento cuyos pagos son variables (sin ningún pago fijo contractualmente definido). Para estos contratos que exceptúan el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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). Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son de rentas (servicios), el Fideicomiso ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir

todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, el Fideicomiso mide el pasivo por arrendamiento únicamente considerando los pagos de componentes que son rentas, mientras que los servicios implícitos en los pagos, se reconocen directamente en resultados como gastos operativos.

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 resultados.

- e. Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes** - Las provisiones se reconocen cuando Fibra MTY tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra MTY la considera como un pasivo contingente. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Fibra MTY considera un activo contingente como un recurso por el cual es posible obtener beneficios económicos futuros, el cual surge de eventos pasados y que, para ser reconocido como activo, tiene que ser razonablemente seguro que se obtendrán dichos beneficios. Los activos contingentes no se reconocen como activos de acuerdo con su naturaleza mientras no se cumplan con dichas condiciones y únicamente se revelan cuando son significativos.

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- f. 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. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- g. Ingresos por arrendamiento** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El

plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

En el caso de renegociaciones de contratos, Fibra MTY analiza si constituyen un cambio en el alcance o en la consideración por el arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales. Este análisis contempla si hubo un cambio en el derecho de uso transmitido al arrendatario; por ejemplo, incremento o reducción de los activos en arrendamiento o la extensión o reducción del 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 el estado de resultados como un pago variable de renta.

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

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados; y todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso, en los que opera como arrendador, mantienen su clasificación como operativos.

- h. Ingresos y gastos por mantenimiento** - Fibra MTY reconoce ingresos por 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.

- i. Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra MTY se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

- j. Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones.

Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora.

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

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de

la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

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

- I. Distribuciones decretadas** - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.
-

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en la 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 y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

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 FVTOCI

Los activos financieros a FVTOCI, son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales 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. Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no mantiene activos financieros a FVTOCI.

Activos financieros a FVTPL

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.

A pesar de las clasificaciones anteriores, Fibra MTY puede hacer las siguientes elecciones irrevocables en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- a. Presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales, siempre y cuando dicha inversión no sea mantenida con fines de negociación, o sea una contraprestación contingente reconocida como consecuencia de una combinación de negocios.
- b. Designar un instrumento de deuda, que cumpla los criterios para ser medido subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, para ser medido a valor razonable a través de resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que surgiría de la medición de activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases.

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no ha realizado ninguna de las designaciones irrevocables descritas anteriormente.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo restringido está constituido por depósitos relacionados con los créditos bancarios, los cuales pueden ser dispuestos únicamente bajo condiciones específicas en un periodo mayor a tres meses y se presenta dentro de la línea de otros activos atendiendo a su periodo de realización. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY no tiene efectivo restringido.

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 y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. 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 de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

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, el plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta de análisis deja de ser marginal; en este caso, más de 60 días de atraso, lo cual está en línea con la gestión de riesgos interna.

El Fideicomiso reconoce en los resultados del periodo la disminución o el incremento en la reserva 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 de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital 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.

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros derivados

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

El Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, cuyo valor razonable se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

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

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

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

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

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

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra MTY ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. Impuestos por recuperar y por pagar** - Fibra MTY, calcula, registra y enter a el Impuesto al Valor Agregado (“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 a una tasa del 16% en región no fronteriza y del 8% en región fronteriza y el impuesto sobre la renta (“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. 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.

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 “Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión” en los resultados en el período en que se incurren. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

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 surge al dar de baja la

propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el periodo en el cual la propiedad se da de baja.

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

d. Arrendamientos

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio del plazo del contrato. Un arrendamiento se define como un contrato en el que se otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado, durante un plazo determinado, a cambio de una contraprestación. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento correspondiente, con respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que funge como arrendatario, excepto en los siguientes casos: los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento menor a 12 meses); arrendamientos de activos de bajo valor (definidos como arrendamientos de activos con un valor individual de mercado menor a US\$5,000 (cinco mil dólares)); y, los contratos de arrendamiento cuyos pagos son variables (sin ningún pago fijo contractualmente definido). Para estos contratos que exceptúan el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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). Cuando los pagos del contrato contienen componentes que no son de rentas (servicios), el Fideicomiso ha elegido, para algunas clases de activo, no separarlos y medir todos los pagos como un componente único de arrendamiento; sin embargo, para el resto de las clases de activo, el Fideicomiso mide el pasivo por arrendamiento únicamente considerando los pagos de componentes que son rentas, mientras que los servicios implícitos en los pagos, se reconocen directamente en resultados como gastos operativos.

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 resultados.

- e. Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes** - Las provisiones se reconocen cuando Fibra MTY tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. Cuando la obligación presente no se considera probable de liquidar, Fibra MTY la considera como un pasivo contingente. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Fibra MTY considera un activo contingente como un recurso por el cual es posible obtener beneficios económicos futuros, el cual surge de eventos pasados y que, para ser reconocido como activo, tiene que ser razonablemente seguro que se obtendrán dichos beneficios. Los activos contingentes no se reconocen como activos de acuerdo con su naturaleza mientras no se cumplan con dichas condiciones y únicamente se revelan cuando son significativos.

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- f. 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. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- g. Ingresos por arrendamiento** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

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

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

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

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados; y todos los contratos de arrendamiento del Fideicomiso, en los que opera como arrendador, mantienen su clasificación como operativos.

h. Ingresos y gastos por mantenimiento - Fibra MTY reconoce ingresos por 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.

i. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra MTY se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

j. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones.

Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora.

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

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

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

l. Distribuciones decretadas - Fibra MTY reconoce como disminución a su patrimonio el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021 incluyen:

- 1) Estados consolidados condensados de posición financiera;
- 2) Estados consolidados condensados de utilidad integral;
- 3) Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes;
- 4) Estados consolidados condensados de flujos de efectivo;

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022 y las cuales no representan un impacto para Fibra MTY:

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

- Modificaciones a la IFRS 9, Instrumentos Financieros

Las modificaciones especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY realizó cambios en su política contable, para que, cuando se analice una transacción de refinanciamiento para definir si es extinción o modificación, los costos que se consideren sean únicamente aquellos relacionados directamente con el acreedor que otorga el financiamiento.

- Modificación a la NIIF 3, Referencias al Marco Conceptual

Las enmiendas remueven la referencia antigua al Marco Conceptual del Consejo emitida en 1989 y la actualiza por el Marco Conceptual de 2018. Las enmiendas también agregan una excepción para que en aquellas transacciones o eventos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o la CINIIF 21 “Gravámenes”, el adquirente aplique dichas normas para identificar los pasivos asumidos en una combinación de negocios y para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición.

Adicionalmente, las enmiendas añaden una declaración explícita de que el adquirente no reconocerá activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para los periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Estas enmiendas no representaron impactos en Fibra MTY debido a que no ha concretado ninguna combinación de negocios hasta la fecha. Sin embargo, la administración considerará estas referencias como parte de su política contable para el tratamiento de combinaciones de negocios.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos vigentes en el periodo de reporte y que no son de aplicabilidad significativa para Fibra MTY

- Modificaciones a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantiene contratos onerosos.
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantienen activos biológicos.
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no es un adoptante inicial de IFRS.
- Modificaciones a la IFRS 16, Arrendamientos. Las modificaciones eliminan un ejemplo ilustrativo que no impacta la política contable de Fibra MTY para la contabilidad como arrendador.
- Modificaciones a la NIC 16, Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva a ese activo a la ubicación y las condiciones necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad debe reconocer en el estado de resultados los ingresos de la venta de dichos elementos producidos, y el costo de producirlos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente a elementos de propiedad, planta y equipo que son llevados al lugar o condición necesario para operar en la manera intencionada por la administración en periodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no visualiza impacto derivado de estas modificaciones, debido a que los ingresos que percibe son exclusivamente de arrendamientos.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos no vigentes en el periodo de reporte

El Fideicomiso ha revisado las siguientes nuevas IFRS no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualizó impactos potenciales por su adopción:

- 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 de situación 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 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 de situación financiera, y no en revelaciones ni el monto ni 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 2023, con aplicación anticipada permitida.

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

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

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

Para respaldar las enmiendas, también se han desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de materialidad de cuatro pasos” descrito en la Declaración de la práctica 2 de las IFRS.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY se encuentra en proceso de definir las políticas contables que se consideran materiales, y no únicamente significativas, para posteriormente, en caso aplicable, efectuar cambios en la información a incluir dentro de sus estados financieros.

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

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

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

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no visualiza impacto derivado de estas modificaciones, debido a que no se tiene una situación presente que implique un cambio en estimaciones contables.

- **IFRS 17, Contratos de seguros**

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

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

Dado que Fibra MTY no funge como aseguradora ni mantiene contratos de reaseguro, a la fecha de la emisión de los estados financieros, no se visualizan impactos por esta norma.

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

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

- I. El 28 de enero de 2022, Fibra MTY a través de Administrador Fibra Mty, S.C. obtuvo la Certificación Excellence in Design for Greater Efficiencies Advanced (EDGE por sus siglas en inglés), certificación ecológica con enfoque en ahorro de energía, agua y materiales de baja energía incorporada, misma que es emitida por el Green Business Certification Inc. y promovida por la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), miembro del Grupo Banco Mundial.

En función a lo anterior, Fibra MTY ahora forma parte de los proyectos inmobiliarios que demuestran un ahorro sobresaliente, respecto a la media en el mercado, con un ahorro de i) energía, ii) agua y iii) materiales menos demandantes de energía en un 40%, 56% y 73%, respectivamente.

- II. El 14 de marzo de 2022, Fibra MTY, informó al público inversionista que ha iniciado el proceso de diagnóstico y certificación LEED O+M (Leadership in Energy and Environmental Design for Operations and Maintenance) de su componente de edificios de oficinas del portafolio de propiedades de inversión.

La certificación LEED O+M v4.1, otorgada por el USGBC (US Green Building Council), distingue a los edificios existentes cuya operación demuestra las mejores prácticas en favor de la sostenibilidad, logrando los más altos estándares en desempeño energético y bajo impacto ambiental.

Este proceso de certificación contempla un total de 141,186 metros cuadrados de área bruta rentable distribuidos en 11 edificios en los mercados de Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, San Luis Potosí y Ciudad Juárez, y se estima finalizarlo en su totalidad dentro de un plazo de 6 a 18 meses.

La certificación permitirá a Fibra MTY, no sólo mitigar su impacto ambiental al reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, sino que también podrá darles acceso a contratos de crédito de largo plazo vinculados a objetivos de sustentabilidad con mejores condiciones crediticias.

- III. El 15 de marzo de 2022, Fibra MTY, informó al público inversionista que realizó satisfactoriamente la transición de la Tasa LIBOR 1 mes a la Tasa SOFR 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 cesamiento 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 no auditado. Al utilizar el expediente práctico emitido por el IASB en las enmiendas a la IFRS 9 Instrumentos Financieros, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 30 de septiembre de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$1,009,635).

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

La cobertura se realizó bajo un SWAP de tasas de interés que contempla las mismas características para la fijación de los intereses del crédito tales como la referencia y día de determinación de la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Dicha cobertura se contrató hasta el 15 de diciembre del 2025, poco menos de un año antes del vencimiento del crédito, previendo su refinanciamiento por anticipado.

Con esta operación, Fibra MTY mantiene el 100% 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 \$5,351,065), al 30 de septiembre de 2022.

- V. El 27 de abril de 2022 – en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
- i. La ratificación de la designación de la totalidad de los miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, así como el nombramiento de Carmen Eugenia Garza T Junco como nuevo miembro propietario del Comité Técnico. Con lo anterior se logra, entre otras, las siguientes mejoras en gobierno corporativo: (i) número impar de miembros propietarios, lo cual mejora al proceso de toma de decisiones, (ii) incremento de 6 a 7 miembros independientes de un total de 9 integrantes con lo cual se logra cerca de un 78% de independencia, (iii) incremento en la participación de 2 a 3 mujeres resultando en más de 33.0% de representación de mujeres en el Comité Técnico, así como (iv) un incremento en la diversidad de capacidades y experiencia acumulada de los integrantes del Comité Técnico, al sumar la trayectoria y experiencia en materia de desarrollo social de su nuevo integrante entre otras de sus capacidades.
 - ii. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.
 - iii. 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.

- VI. El 18 de mayo de 2022, Fibra MTY informó al público inversionista que recibió el reconocimiento Green Lease Leader nivel plata otorgado por el Instituto para la Transformación del Mercado (Institute for Market Transformation) y la Alianza de Mejores Edificios (Better Buildings Alliance), del Departamento de Energía de Estados Unidos. Este programa reconoce a los arrendadores e inquilinos que modernizan sus contratos de arrendamiento promoviendo acciones colaborativas enfocadas en la eficiencia energética, los ahorros en costos operativos, la calidad del aire y la sustentabilidad de los inmuebles.

Fibra MTY logró este reconocimiento habiendo acreditado mejores prácticas en el clausulado de los contratos de arrendamiento para incluir acuerdos de gestión ecológica, eficiencia energética y sustentabilidad, tales como el intercambio y seguimiento de datos de consumo de agua y energía, la recuperación de costos por mejoras de capital y la capacitación en sustentabilidad.

Alcanzar este hito ratifica el compromiso de Fibra MTY para elevar el estándar del propio desempeño mediante la construcción de sinergias con sus inquilinos para coadyuvar en la creación de valor social, ambiental y económico.

- VII. 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 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. Al 30 de septiembre, Fibra MTY recibió la totalidad de los recursos provenientes de la colocación, los cuales ascendieron a \$3,367,092 (netos de costos de emisión de \$82,908, de los cuales \$25 fueron pagados en el ejercicio 2021 y \$65,601 en 2022, manteniéndose pendientes de pago, en el rubro de cuentas por pagar, \$17,282) 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 por \$3,367,117 al 30 de septiembre de 2022 y en el rubro de costos de emisión de patrimonio por (\$25) al 31 de diciembre de 2021.

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.

- VIII. Al 30 de septiembre de 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 Axtel, Atento, Cuadrante, Danfoss, Nico 1, Neoris, Prometeo, Patria, Redwood, Zinc, Ciénega, Fortaleza y sobre los portafolios Casona, Oficinas en el Parque, Providencia, Garibaldi, Filios y Huasteco. Las escrituras públicas mediante las cuales se cancelan los gravámenes correspondientes a los inmuebles Cuadrante, tres propiedades del portafolio Casona, Patria, Redwood y Fortaleza aún se encuentran en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes, mientras que las escrituras públicas de cancelación de gravámenes correspondientes al resto de los inmuebles ya se encuentran debidamente inscritas.

Bases de preparación y presentación

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

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

-Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2022 y por los nueve meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 19 de octubre de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 18 de octubre de 2022.

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, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

Clasificación de costos y gastos - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Presentación del estado de flujos de efectivo – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha– Con base en el análisis de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se

Fibra Mty F/2157				Consolidado
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2022

estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en bancos	\$ 209,559	\$ 246,961
Equivalentes de efectivo	4,227,658	812,647
Total	\$ 4,437,217	\$ 1,059,608

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.

En septiembre de 2022, Fibra MTY recibió efectivo por \$3,450,000 proveniente de la colocación de CBFIS realizada bajo el programa multivalor, dicho monto, neto de los costos de emisión, permanece invertido con vencimiento diario.

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 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

Cuentas por cobrar

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 16,148	\$ 33,652
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	1,054	1,023
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,440	123
Otras cuentas por cobrar	381	279
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(30)	(4,795)
Total	\$ 18,993	\$ 30,282

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y los intereses ganados de instrumentos financieros derivados.

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.

El plazo a partir del cual la recuperación de la cuenta por cobrar sujeta a análisis deja de ser marginal es de 60 días de atraso. La revisión continua de los días del umbral de incumplimiento, así como de las probabilidades de incumplimiento y la severidad de la

pérdida, forma parte de la aplicación continua de la estimación de deterioro con enfoque de pérdidas crediticias esperadas contabilizando cualquier cambio en los mismos de manera prospectiva.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de cartera vencida ascendían a \$1,011 y \$21,469 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$30 y \$4,795, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 por \$4,765.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de cuentas por cobrar neto de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar generado por contratos de arrendamiento se integra de la siguiente manera:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 15,137	\$ 12,183
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	981	16,674
Total	\$ 16,118	\$ 28,857

Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión

El 2 de junio de 2022 se recibieron \$43,181 correspondientes al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos y por un monto total de \$155,031. Los recursos recibidos incluyen \$4,576 por concepto de intereses más IVA, los cuales fueron registrados en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo remanente de la cuenta por cobrar es de \$81,160, se integra por 2 pagos de \$37,872 y \$41,247 con vencimientos en diciembre 2022 y junio 2023 más intereses devengados de \$2,041, y se presenta en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante dentro del estado consolidado condensado de posición financiera.

Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 49,930	\$ 158,077
Otros	318	101
Total	\$ 50,248	\$ 158,178

(1)El 16 de junio de 2022, Fibra MTY obtuvo la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 por un importe de \$49,736, dicha devolución generó \$1,761 de actualización la cual fue registrada en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. El IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3 por un importe de \$55,000 fue acreditado durante el periodo de enero a mayo de 2022. El saldo de IVA al 30 de septiembre de 2022, se integra por IVA por acreditar correspondiente a ciertas cuentas pendientes de pago, neto de IVA trasladado generado en el mes de septiembre de 2022.

Otros activos

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 13,587	\$ 6,929
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	5,666	5,034
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	6,943	4,057

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre: 3	Año: 2022

Total	\$	26,196	\$	16,020
<u>No circulantes</u>				
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$	19,354	\$	12,278
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾		14,044		11,920
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾		19,071		19,071
Depósitos en garantía		2,561		2,614
Mobiliario y equipo de oficina		6,591		6,460
Activos intangibles		9,380		12,297
Pagos anticipados ⁽¹⁾		2,581		1,685
Otros		337		386
Total	\$	73,919	\$	66,711

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones, y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes corresponden a seguros.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado de posición financiera.

(4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

Fecha de adquisición	Segmento	Propiedades de inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones/ Desinversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2022
28-may-15	Industrial	Casona	\$ 306,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,908	\$ 320,091
29-jul-15	Industrial	Catacha ⁽¹⁾	72,500	-	-	-	(5,500)	67,000
11-dic-14	Industrial	Danfoss	449,294	-	5,648	-	81,174	536,116
08-nov-16	Industrial	Giénega	340,000	-	-	-	47,000	387,000
19-may-16	Industrial	Nico 1	707,792	-	-	-	39,338	747,130
25-may-16	Industrial	Providencia	1,159,137	76	4,799	-	57,647	1,221,659
21-sep-15	Industrial	Santiago ⁽¹⁾	224,647	-	-	-	23,723	248,370
25-may-17	Industrial	Huasteco	1,221,708	114	480	-	27,241	1,249,523
08-dic-16	Industrial	Catacha 2 ⁽¹⁾	79,000	-	-	-	-	79,000
14-sep-18	Industrial	Zinc	250,292	-	-	-	6,156	256,448
27-nov-19	Industrial	Garibaldi	761,132	(16)	407	-	53,252	814,775
18-dic-18	Industrial	Filios ⁽²⁾	2,171,212	(2,010)	-	-	175,980	2,345,182
19-nov-21	Industrial	Giénega 2	422,624	51	-	-	3,391	426,066
08-dic-21	Industrial	Giénega 3	459,551	51	-	-	34,109	493,711
Segmento Industrial			\$ 8,625,072	\$ (1,734)	\$ 11,314	\$ -	\$ 557,419	\$ 9,192,071
22-dic-15	Oficinas	Prometeo	\$ 455,000	\$ -	\$ 5,462	\$ -	\$ (37,462)	\$ 423,000
11-dic-14	Oficinas	Oficinas en el Parque	1,763,000	-	8,506	-	(227,506)	1,544,000
11-dic-14	Oficinas	Neoris	745,000	-	-	-	(11,500)	733,500
11-dic-14	Oficinas	Axel	393,000	-	-	-	-	393,000
11-dic-14	Oficinas	Atento	68,900	-	-	-	(600)	68,300
11-dic-14	Oficinas	Cuadrante	102,579	-	52	-	(658)	101,973
31-ago-16	Oficinas	Fortaleza	598,000	-	68	-	(173,068)	425,000
06-dic-16	Oficinas	Redwood	693,430	-	708	-	(11,625)	682,513
25-may-17	Oficinas	Huasteco	66,500	-	-	-	(3,500)	63,000
16-ago-17	Oficinas	Quauhtémoc	310,000	-	265	-	(265)	310,000
03-oct-18	Oficinas	Patria	315,000	-	215	-	2,785	318,000
18-dic-18	Oficinas	Filios ^(2,3)	1,016,273	1,887	-	59,413	77,292	1,154,865
08-jun-21	Oficinas	La Parla	1,877,187	6,287	4,774	-	173,427	2,061,675
Segmento Oficinas			\$ 8,403,869	\$ 8,174	\$ 20,050	\$ 59,413	\$ (212,680)	\$ 8,278,826
27-ago-15	Comercial	Monza ⁽¹⁾	\$ 212,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,600	\$ 219,400
13-nov-15	Comercial	Monza 2 ⁽¹⁾	90,000	-	-	-	4,000	94,000
25-may-17	Comercial	Huasteco	21,250	-	-	-	850	22,100
Segmento Comercial			\$ 324,050	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,450	\$ 335,500
Total propiedades de inversión			\$ 17,352,991	\$ 6,440	\$ 31,364	\$ 59,413	\$ 355,189	\$ 17,806,397

(1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 30 de septiembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, por lo que los inmuebles otorgados en garantía se encuentran en proceso de liberación.

(2) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los movimientos en Filios, en la columna de Adquisiciones/bajas/reconversiones corresponden a mejoras al portafolio, con cargo a la provisión, realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$6,143 y \$9,955, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.

(3) Construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual con el inquilino de este portafolio, por extensión de plazo del contrato. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo es de \$87,480. Ver revelación detallada en el apartado de compromisos, al final de esta sección.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 37,552	\$ 39,992
Adiciones por inversiones de capital	31,364	65,623
Inversiones terminadas	(17,206)	(68,063)
Saldo final	\$ 51,710	\$ 37,552

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de septiembre de 2022, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en dos metodologías: i) Flujos descontados que consiste en determinar el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y ii) Capitalización directa que consiste en determinar el valor de un propiedad a través de aplicar una tasa de rendimiento (tasa de capitalización) a un flujo esperado. Ambos métodos se basan en ingresos provenientes de contratos y condiciones de mercado.

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

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 30 de septiembre de 2022 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 7.75% a 10.0% en propiedades industriales; y de 10.25% a 11.0% en propiedades comerciales; se mantienen en el mismo rango respecto del 31 de diciembre de 2021.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, no hubo efectos en el valor razonable de las propiedades de inversión generados por la pandemia COVID-19, sin embargo, la valuación del portafolio de Fibra MTY, está sujeta a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales.

Dicho lo anterior, el efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$356,189, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$240,220, como resultado de ajustar las siguientes variables de acuerdo con el desempeño actual del mercado, el cuál ha estado en una continua expansión derivado principalmente de la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring): (i) incremento en la renta de mercado, (ii) incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado (iii) disminución en el indicador de vacancia, y iv) ajustes en tasas de descuento y salida.
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$293,790, que se generó principalmente por i) ajuste en el presupuesto de gastos, ii) inflaciones reales por arriba de las proyectadas y iii) renta adicional, de ciertas propiedades de inversión.
3. El valor del tipo de cambio al 30 de septiembre de 2022 de \$20.1927 pesos por dólar, el cual, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, generó un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$177,821).

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 transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

Compromisos

Fibra Mty F/2157		Consolidado	
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3 Año: 2022

Al 30 de septiembre de 2022, existen ciertos compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra MTY, estos compromisos consisten en realizar algunas inversiones de capital como se indica a continuación:

- Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo inicial de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Este plazo podrá extenderse seis meses más por acuerdo de las partes. Esta expansión comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo o en forma parcial según acuerdo de las partes del avance de obra. Al 30 de septiembre de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 4.2 millones (equivalente a \$87,480 miles), y no se tiene saldo pendiente de pago. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.3 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción. Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022, los ingresos generados del avance de obra ascendieron a \$2,077.
- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia, La Perla y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.7 millones. Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.6 millones (equivalentes a \$12,200) de los cuales \$6,825 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.1 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021, se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽¹⁾	\$ 4,434,802	\$ 4,516,589
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de diciembre de 2026. ⁽²⁾	1,009,635	1,025,786
Costos de obtención de deuda	(62,794)	(72,287)
	\$ 5,381,643	\$ 5,470,088

⁽¹⁾Incluye US\$100.0 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115.0 millones a cupón fijo de 3.73% y premio por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2022 asciende a US\$4.1 millones y es equivalente a Ps.93,371 considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción del premio.

⁽²⁾Transición de tasa de referencia LIBOR a SOFR.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$85,516 y \$33,963, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre 2021 se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021	\$ 32,218	\$ 37,496
Préstamo bursátil CEBUREs	30,576	34,356
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	-	425
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	-	10
Total	\$ 62,794	\$ 72,287

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 5,470,088	\$ 4,135,359
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	-	4,339,630
Pago de préstamos bancarios	-	(3,150,961)
Intereses por pagar	-	(21,159)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(12,343)	(6,710)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(562)	(38,619)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(17,479)
Amortización de costos de deuda	10,086	34,845
(Ganancia) pérdida cambiaria	(85,626)	195,182
Saldo final	\$ 5,381,643	\$ 5,470,088

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 30 de septiembre de 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 condensado intermedio no auditado 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.

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.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, Fibra MTY debe mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos. Por lo que respecta al índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso, este debe ser igual o mayor a 1.0 de conformidad con lo señalado por la Circula Única de Emisoras. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 24.5% y 29.3%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de emisión.

Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,437,217	\$ 1,059,608
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	18,993	30,282
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	81,160	117,721
Otros activos financieros	2,561	2,614
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	59,159	-
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	70,210	58,831
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades ⁽¹⁾	329,421	426,499
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,381,643	5,470,088
Intereses por pagar	85,516	33,963
Depósitos de los arrendatarios	129,902	133,312
Pasivos por arrendamiento	6,175	7,272

(1) Este pasivo representa las siguientes dos estructuras de pago progresivo del inmueble denominado La Perla, el cuál fue adquirido el 8 de junio de 2021 con un 81% de ocupación:

- a. US\$15.1 millones (equivalentes a \$300,758 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, precio que equivale al ABR vacío a la fecha de la adquisición; éste será liquidado progresivamente en parcialidades tomando en consideración que dichos pagos serán realizados una vez que el ABR no rentada cuenta con contratos de arrendamiento vigentes y generando ingresos por renta. Lo anterior implica que la totalidad de esta estructura se liquidará en el momento en el que el inmueble se encuentre generando y recibiendo un ION igual o superior al 95% en un plazo no mayor a 60 meses. Durante el tercer trimestre de 2022, se ocuparon 2,376 m², se realizó un pago de US\$2.6 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$51,973 a la fecha de la liquidación) que corresponden a la parte fija del adeudo, de esta forma, al 30 de septiembre de 2022, la ocupación del inmueble es del 86.4% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$14.4 millones (equivalentes a \$291,746). Este pasivo se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera. La clasificación como pasivo circulante obedece a que la cláusula es de ejercicio inmediato a partir de la vigencia de nuevos contratos que generen ingresos por arrendamiento. Esta ocupación genero un pago variable de \$6,287 más IVA, el cual fue reconocido como parte del valor del inmueble.

b. US\$4.4 millones (equivalentes a \$88,180 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, será liquidado en parcialidades mediante un esquema de retención en un plazo de 24 meses, el cual está en línea con la recuperación de las rentas mensuales y mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46 m². En el caso de que Fibra MTY no reciba los montos de la renta mensual y mantenimiento por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos establecidos en el acuerdo de retención, el Fideicomiso no está obligado a realizar el pago parcial del mes que se trate y podrá llevar a cabo el ajuste al precio de la adquisición que en su caso corresponda. Al 30 de septiembre de 2022, se han recibido los montos de renta mensual y mantenimiento de manera oportuna, de tal forma que este pasivo por retención equivale a \$37,675 y forma parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante que se presenta en los estados consolidados de posición financiera, en función del plazo remanente de pago definido para el esquema de retención.

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado:

	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 4,434,802	\$ 3,932,034	\$ 4,516,589	\$ 4,526,101
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	1,009,635	1,012,538	1,025,786	1,005,778

(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 largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

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.

En el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubo afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19.

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

Riesgo de crédito

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 la recuperación de ingresos generados se mantuvo en niveles cercanos al 100%; adicionalmente, la administración revisa de manera continua sus estimaciones para determinar la pérdida crediticia esperada y reflejar en su estado de posición financiera, el saldo que espera recuperar.

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 con plazos largos de duración.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 45%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, para ambos años.

Riesgo de liquidez

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY:

- Redujo el nivel de endeudamiento, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 24.5% al 30 de septiembre de 2022, debido a la exitosa colocación de capital. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Su nivel de efectivo representa 19.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.0%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a \$2,019,270), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,449,635 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- 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.
- Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$389,690 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$329,421 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de tasa de interés

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%.

Las condiciones del instrumento financiero derivado y las consideraciones de su valuación como instrumento de cobertura, se mencionan a continuación:

Moneda	Nacional 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 30 de septiembre de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 59,159	\$ 59,159

Al 30 de septiembre de 2022, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se espera que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es 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 el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Indicadores financieros

Un cambio en las estimaciones futuras de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY podría tener un impacto negativo en los Ingresos de Operación Neto (ION) lo cual podría afectar la rentabilidad del Fideicomiso y por consecuencia las distribuciones de efectivo y el Precio del CBFÍ.

Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 13,119	\$ 15,358
Cuprum, S.A. de C.V.	13,886	12,967
Penta Motriz, S.A. de C.V.	6,754	6,240
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	3,421	3,600
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	3,074	2,857
Acción Motriz, S.A. de C.V.	1,735	2,297
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	96	-
	\$ 42,085	\$ 43,319
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽²⁾	\$ 19	\$ 539

Servicios administrativos, consultoría y de administración

y mantenimiento de inmuebles:

Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. antes Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$	38,600	\$	30,713
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V. ⁽¹⁾		4,458		-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾		1,295		-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾		-		263
Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾		220		210
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾		-		76
Otros ⁽¹⁾		23		-
	\$	44,596	\$	31,262

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son como sigue:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 1,054	\$ 1,023
Cuentas por pagar ⁽¹⁾⁽⁴⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 1,403	\$ -
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,357	1,357
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V.	537	546
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	275	280
Acción Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	132	-
	\$ 4,472	\$ 2,951

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

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

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

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

Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- El 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico 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 30 de septiembre de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,593,973 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$31,932. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$33,360.
- El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.

- c. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.
- d. Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 1,255,047,994 y 969,974,606, CBFIs en circulación, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo pagadas en importe y por CBFI por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022:

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
jun-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	12-sep-2022
may-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	31-ago-2022
abr-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	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

Utilidad por CBFI

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

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2022	1 de enero al 30 de septiembre de 2021
Utilidad neta consolidada	\$1,174,746	\$974,777
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	989,833.788	969,577.383
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	4,783.202	4,864.902

Fibra Mty F/2157		Consolidado		
Clave de Cotización:	FMTY	Trimestre:	3	Año: 2022

Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	994,616.990	974,442.285
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.19	\$1.01
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.18	\$1.00

Información por segmentos

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

•**Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, Filios (cinco inmuebles) y La Perla.

•**Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Ciénega, Ciénega 2, Ciénega 3, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles) y Garibaldi (cuatro inmuebles).

•**Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de nueve meses, terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,278,826	\$ 9,192,071	\$ 335,500	\$ -	\$ 17,806,397
Total de activos	-	-	-	22,558,917	22,558,917
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,381,643	5,381,643

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

1 de enero al 30 de septiembre de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 568,689	\$ 531,124	\$ 24,414	\$ -	\$ 1,124,227

Gastos de operaciones	102,168	20,352	2,893	-	125,413
Gastos por mantenimientos	8,530	695	-	-	9,226
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	105,414	105,414
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	33,360	33,360
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(212,680)	557,419	11,450	-	356,189
Pérdida en venta de activos	-	-	-	(183)	(183)
Resultado financiero	-	-	-	(29,730)	(29,730)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	1,177,090
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 466,521	\$ 510,772	\$ 21,521	\$ -	\$ 998,814

1 de enero al 30 de septiembre 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 489,829	\$ 445,289	\$ 25,524	\$ -	\$ 960,642
Gastos de operaciones	76,025	16,441	2,338	-	94,804
Gastos por mantenimientos	387				387
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	99,076	99,076
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	28,292	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	76,008	513,826	8,850	-	598,684
Utilidad en venta de activos	-	-	-	1,058	1,058
Resultado financiero	-	-	-	(361,451)	(361,451)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	976,374
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 413,804	\$ 428,848	\$ 23,186	\$ -	\$ 865,838
Adquisiciones	\$1,730,140	\$ 108,166	\$ -	\$ -	\$ 1,838,306

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

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de septiembre de 2022 y hasta el 19 de octubre de 2022 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- El 6 de octubre de 2022, Fibra Mty realizó un pago adicional del inmueble la Perla, por la ocupación de espacios vacíos, en línea con la estructura de pagos progresivos establecida a la fecha de la adquisición, el monto asciende a US\$3.8 millones equivalentes a \$75,753 incluyendo IVA y corresponde a una ocupación de 1,382.55 m². El pago que corresponde a la parte fija registrada en el rubro de cuentas por pagar por adquisición en los estados de posición financiera fue de \$63,581, el remanente corresponde a la parte variable por la ocupación de los espacios y se verá reflejado en el valor de las propiedades de inversión.
- El 18 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$104,714 cada una correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre 2022, las cuales se liquidarán el 31 de octubre, 30 de noviembre y 30 de diciembre de 2022 respectivamente. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.083 por CBFI.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Bases de preparación y presentación

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

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

-Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2022 y por los nueve meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022 y las cuales no representan un impacto para Fibra MTY:

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

- Modificaciones a la IFRS 9, Instrumentos Financieros

Las modificaciones especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY realizó cambios en su política contable, para que, cuando se analice una transacción de refinanciamiento para definir si es extinción o modificación, los costos que se consideren sean únicamente aquellos relacionados directamente con el acreedor que otorga el financiamiento.

- **Modificación a la NIIF 3, Referencias al Marco Conceptual**

Las enmiendas remueven la referencia antigua al Marco Conceptual del Consejo emitida en 1989 y la actualiza por el Marco Conceptual de 2018. Las enmiendas también agregan una excepción para que en aquellas transacciones o eventos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o la CINIIF 21 “Gravámenes”, el adquiriente aplique dichas normas para identificar los pasivos asumidos en una combinación de negocios y para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición.

Adicionalmente, las enmiendas añaden una declaración explícita de que el adquiriente no reconocerá activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Estas enmiendas no representaron impactos en Fibra MTY debido a que no ha concretado ninguna combinación de negocios hasta la fecha. Sin embargo, la administración considerará estas referencias como parte de su política contable para el tratamiento de combinaciones de negocios.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos vigentes en el periodo de reporte y que no son de aplicabilidad significativa para Fibra MTY

- Modificaciones a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantiene contratos onerosos.
- Modificaciones a la IAS 41, Activos biológicos. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no mantienen activos biológicos.
- Modificaciones a la IFRS 1, Adopción inicial de las IFRS. Estas modificaciones no se consideran aplicables a Fibra MTY debido a que no es un adoptante inicial de IFRS.
- Modificaciones a la IFRS 16, Arrendamientos. Las modificaciones eliminan un ejemplo ilustrativo que no impacta la política contable de Fibra MTY para la contabilidad como arrendador.
- Modificaciones a la NIC 16, Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva a ese activo a la ubicación y las condiciones necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad debe reconocer en el estado de resultados los ingresos de la venta de dichos elementos producidos, y el costo de producirlos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente a elementos de propiedad, planta y equipo que son llevados al lugar o condición necesario para operar en la manera intencionada por la administración en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no visualiza impacto derivado de estas modificaciones, debido a que los ingresos que percibe son exclusivamente de arrendamientos.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.9% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables

derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpiñeyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 19 de octubre de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 18 de octubre de 2022.

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, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

Clasificación de costos y gastos - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Presentación del estado de flujos de efectivo – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha– Con base en el análisis de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Efectos de valuación en propiedades de inversión y préstamos bancarios:

Fibra Mty realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares estadounidenses, por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar estadounidense y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. En base a lo anterior, la actual volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se ven reflejados en los estados financieros intermedios de 2022.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efecto, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones en los periodos intermedios esté vigente a la fecha de cobro de las rentas. El Administrador actualiza los supuestos de tipo de cambio y otros de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializa la parte proporcional correspondiente al pago de intereses del ejercicio 2022, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 77.6% dólares y 22.4% pesos mexicanos.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty no realizó cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, y al 30 de septiembre de 2022, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994.

Como resultado de esta transacción, Fibra Mty se convierte en la FIBRA con más emisiones de capital en el mercado durante los últimos 7 años. El uso principal de los recursos provenientes de la emisión será fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades sin precedentes que está ofreciendo el mercado industrial. Algunos aspectos destacables de oferta son:

- El precio por CBFI fue de Ps. 12.20 y tuvo una sobredemanda de 1.2x sobre el monto objetivo.
- La emisión se llevó a cabo al amparo del segundo programa multivalor por un monto de hasta Ps. 20,000 millones autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Fibra Mty se convirtió en la primer FIBRA en realizar una campaña de educación financiera para levantar recursos del mercado retail, en donde más de 2.5 millones de cuentahabientes tuvieron la oportunidad de participar en una oferta pública a través de plataformas digitales como Bursanet y GBM+, de Actinver y GBM, respectivamente.
- Debido al desempeño del CBFI en el mercado posterior a la emisión, Fibra Mty recibió la totalidad de los recursos, incluyendo la sobreasignación.
- Al 30 de septiembre, la totalidad de los recursos, netos de costos de emisión, se encuentran invertidos en valores gubernamentales, durante el 3T22 el producto financiero de la emisión ascendió a Ps. 12.0 millones.

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs. El programa de recompra tiene como objetivo de corto plazo mantener el nivel de bursatilidad media de los títulos de Fibra Mty conforme a los indicadores de mercado. Al 30 de septiembre de 2022 Fibra Mty se posiciona en el lugar 55 en el índice de bursatilidad, manteniendo su nivel de bursatilidad en media.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:

721,954,000

Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.74
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de septiembre de 2022 y hasta el 19 de octubre de 2022 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- El 6 de octubre de 2022, Fibra Mty realizo un pago adicional del inmueble la Perla, por la ocupación de espacios vacíos, en línea con la estructura de pagos progresivos establecida a la fecha de la adquisición, el monto asciende a US\$3.8 millones equivalentes a \$75,753 incluyendo IVA y corresponde a una ocupación de 1,382.55 m2. El pago que corresponde a la parte fija registrada en el rubro de cuentas por pagar por adquisición en los estados de posición financiera fue de \$63,581, el remanente corresponde a la parte variable por la ocupación de los espacios y se verá reflejado en el valor de las propiedades de inversión.
- El 18 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$104,714 cada una correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre 2022, las cuales se liquidarán el 31 de octubre, 30 de noviembre y 30 de diciembre de 2022 respectivamente. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.083 por CBFI.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No existen cambios en la composición de Fibra Mty.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de

2021, los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 19 de octubre de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 18 de octubre de 2022.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty no realizó cambios en estimaciones.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2021-11-24	2024-11-24	Libor	6.49	Quirografario	403,854,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banorte	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	MXN	NO	si	2021-06-30	2024-04-07	TIIE	11.52	Quirografario	440,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA	Documentos Privado	Crédito Revolvente Tasa Variable	USD	NO	si	2022-07-06	2025-07-06	SOFR	3.04	Quirografario	605,781,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sindicado 2021	Documentos Privado	Pago a vencimiento	USD	SI	si	2021-03-12	2026-03-12	SOFR	4.64	Quirografario	3,028,905,000	1,009,635,000	0	0	0	0	1,009,635,000	2,305,000	0.19	0
Total Bancarios [Miembro]											4,478,540,000	1,009,635,000	0	0	0	0	1,009,635,000	2,305,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FMTY20D	Mexico	Pago a vencimiento	USD	NO	si	2020-10-29	2027-10-26	Fija	4.13	Quirografario	4,453,855,000	4,434,802,000	0	0	0	0	4,434,802,000	83,211,000	0.81	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											4,453,855,000	4,434,802,000	0	0	0	0	4,434,802,000	83,211,000		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											8,932,395,000	5,444,437,000	0	0	0	0	5,444,437,000	85,516,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

Total de financiamientos:

1,009,635,000

Total de deuda bursátil:

4,434,802,000

Total de intereses devengados no pagados

85,516,000

Activos:

22,558,917,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:

0

Activos:

22,558,917,000

Títulos de capital:

0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

11

Activos líquidos:

4,537,370,000

IVA por recuperar:

115,764,000

Utilidad operativa estimada:

338,480,000

Líneas de crédito revolventes:

[\[6\]](#) 3,468,905,000

Amortización estimadas intereses

258,020,000

Amortización programadas capital:0

Gastos de capital recurrentes estimados144,892,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados389,690,000

Comentarios Anexo AA

El contrato de Crédito Sindicado Quirogradario 2021 tiene una sobretasa variable entre 235 y 285 pbs dependiendo de la relación entre Psavos y Activos, al 30 de septiembre la sobretasa corresponde a 252 pbs. Durante el 1T22 la disposición del Crédito Sindicado se mantuvo flotante, el 17 de marzo de 2022 Fibra Mty realizó la cobertura de la tasa con inicio el 18 de abril de 2022, por lo que la tasa a partir de dicha fecha es fija en 2.005%. El crédito revolvente pactado con BBVA tiene una sobretasa variable determinada en cada disposición.

Notas al pie

[1] ↑

—

Neto de 12,117,644 CBFIs recolocados en el mercado.

[2] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo y Pasivo por Adquisición de Propiedades.

[3] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Corto Plazo, Pasivo por Adquisición de Propiedades e Impuesto sobre la Renta de la Administradora.

[4] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo y Costo de Emisión de Deuda.

[5] ↑

—

Pasivo por Depósitos en Garantía de los Arrendatarios en el Largo Plazo, Costo de Emisión de Deuda, y Pasivo por Adquisición de Propiedades.

[6] ↑

—

Incluye saldo no dispuesto del crédito sindicado quirografario por US\$ 100 millones (equivalentes a Ps. 2,019.27 millones) disponible para adquisiciones, si no se incluyera, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda sería 8.13x.