



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.



1T22

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022

Monterrey, Nuevo León, México – 20 de Abril de 2022 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2022 (“1T22”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Contenido

Fibra Mty alcanza Ingreso Operativo Neto a niveles prepandemia de manera orgánica.	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Indicadores Operativos	7
Posición Financiera	8
Resumen de Adquisiciones	8
Resumen de Desinversiones	9
Indicadores Financieros en miles de pesos	9
Indicadores Financieros por CBFi	9
Márgenes de Indicadores Financieros	10
Comentarios del Director General	11
Desempeño Operativo	12
Portafolio de Propiedades	12
Indicadores operativos	13
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	14
Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR	15
Vencimiento de contratos de arrendamiento	16
Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble	16
Desempeño mismos inmuebles	17
ION	17
Ocupación	18
Indicadores Operativos mismos inmuebles	19
Gastos de capital (Capex)	20
Inmuebles en operación	20
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión	20
Desempeño Financiero	21
COVID-19 1T22	21



Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 1T22	21
Ingreso Operativo Neto	21
Cuentas por Cobrar y Propiedades de Inversión	21
Liquidez y perfil de deuda	21
Consideraciones de negocio en marcha	22
Desempeño Financiero del Trimestre	23
Conciliación de variaciones contables presentadas en las tablas anteriores a variaciones de flujo:	25
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	25
Mismos inmuebles	26
Gastos de Administración	26
Resultado Financiero	26
Reserva de Mercado	26
CAPEX	26
Adquisiciones	26
Desinversiones	26
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	27
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27
Valor razonable de propiedades de inversión	27
Utilidad neta consolidada	27
Instrumentos financieros derivados	27
FFO y AFFO.....	28
Distribución por CBFIs	29
Deuda y Efectivo	30
Deuda Bursátil (“FMTY20D”)	31
Crédito Sindicado Quirografario 2021	32
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.....	32
Efectivo.....	33
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	34
Conferencia Telefónica	35
Acerca de Fibra Mty.....	36
Advertencia Legal.....	36
Estados Financieros	37
Estados Consolidados de Posición Financiera.....	37
Estados Consolidados de Utilidad Integral	38
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	39
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.....	40



Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial.....	41
El Mercado de Oficinas	41
Monterrey.....	41
Valle de México	41
Guadalajara.....	42
Mercado Industrial	43
Monterrey.....	43
Saltillo	44
Bajío	44

Fibra Mty alcanza Ingreso Operativo Neto a niveles prepandemia de manera orgánica.

Comentarios Destacados del periodo

- A principio del 1T22 Fibra Mty se convirtió en la primera Fibra en México en conseguir el certificado EDGE Advanced (Excelence in Design for Greater Efficiencies) para su sede corporativa, 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. (GBCI) y promovida por la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), miembro del Grupo Banco Mundial.
- Durante el 1T22, se inició proceso de certificación LEED en Operaciones y Mantenimiento v4.1 (LEED O+M v4.1) desarrollada por el USGBC (US Green Building Council). La certificación se busca para 11 edificios del portafolio de oficinas que representan 141,186 m² rentables en los mercados de Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, San Luis Potosí y Ciudad Juárez. A finales del 1T22 se inició la fase de diagnóstico, la primera de 4 fases, que llevarán al objetivo de certificación dentro de un plazo de aproximadamente 18 meses.
- El 15 de marzo de 2022, Fibra Mty concluyó exitosamente la transición de la tasa LIBOR a la tasa SOFR en su crédito sindicado quirografario celebrado el 3 de diciembre de 2021. 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. Al cierre del 1T22, Fibra Mty tiene toda su deuda dispuesta pactada en dólares, a un plazo promedio de 5.4 años y a tasa fija, reduciendo su riesgo ante el incremento de las tasas de interés en el mercado y los posibles efectos del ambiente inflacionario a nivel mundial.
- Fibra Mty cerró el 1T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 1T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2022 fue de 91.6%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.0 en oficinas corporativas, US\$14.8 en oficinas operativas, US\$4.8 en naves industriales y US\$6.9 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 375.3 millones, 13.6% por encima del 1T21.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 339.8 millones, 13.0% mayor al 1T21.
- La UAFIDA del 1T22 alcanzó Ps. 305.2 millones, 13.1% por encima del 1T21.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T22 fueron de 90.5% y 81.3%, 250 y 130 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. 252.0 millones y Ps. 239.8 millones, 3.5% y 18.6% por encima del 1T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénegas 2 y 3, y una mayor inflación para contratos en pesos y dólares. Es importante considerar que las reservas de mercado asociadas con la pandemia COVID-19 y la distribución lineal de los ingresos recibidos de Axtel fueron realizados a nivel AFFO en el 1T21, si lo hubiéramos reflejado desde el FFO, su crecimiento hubiera sido de 18.3%, en línea con el del AFFO.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 1T22, ascenderá a Ps. 239.8 millones, equivalente a Ps. 0.247 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación al cierre del 1T22, lo cual representa un rendimiento anualizado de 8.1% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi se mantuvo por encima de la inflación de 2021, en 74 puntos base, a pesar de que esta última fue la más alta en México en 21 años.

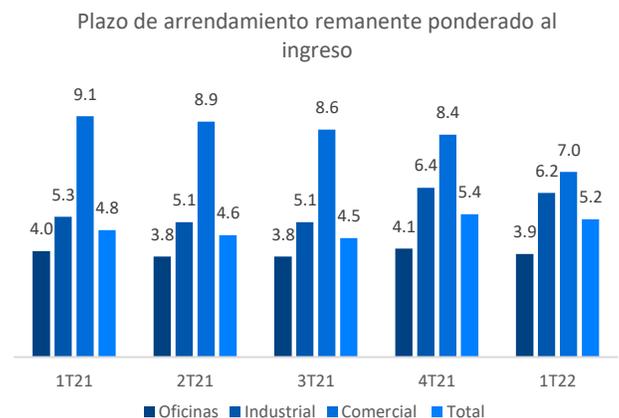
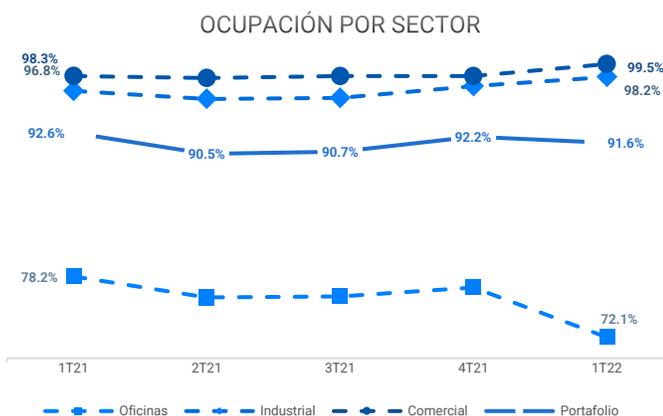
Indicadores Operativos

	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	60	59	1.7%	60	-
Oficinas	19	18	5.6% ⁽¹⁾	19	-
Industrial	35	35	-(2,3,5,6)	35	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	818,864	713,925*	14.7% ^(1,2,3,4)	818,864	-
Tasa de Ocupación (ABR)	91.6%	92.6%	(1.0 p.p.) ⁽⁷⁾	92.2%	(0.6 p.p.) ⁽⁷⁾

	1T22		1T21		Δ%/p.p.		4T21		Δ%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas Corporativas	\$19.4	\$332.1	\$22.0	\$331.7	(11.8%) ⁽¹⁾	0.1%	\$19.2	\$327.0	1.0%	1.6%
Oficinas Operativas	\$15.0	\$240.2	\$14.3	\$199.6	4.9%	20.3% ⁽⁷⁾	\$14.4	\$49.5	4.2%	385.3% ⁽⁷⁾
Industrial	\$4.9	\$77.9	\$4.8	\$72.3	2.1%	7.7%	\$4.7	\$77.9	4.3%	-
Comercial	-	\$137.3	-	\$149.2	-	(8.0%) ⁽⁸⁾	-	\$155.4	-	(11.6%) ⁽⁸⁾

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum.

- (1) Adquisición del inmueble La Perla en junio 2021 con precio de renta por debajo del portafolio de Fibra Mty (US\$ 16.7/ m²)
- (2) Adquisición del inmueble Ciénega 2 en noviembre 2021 con precio de renta por debajo del portafolio de Fibra Mty (US\$ 4.36/ m²)
- (3) Adquisición del inmueble Ciénega 3 en diciembre 2021 con precio de renta por debajo del portafolio de Fibra Mty (US\$ 4.26/ m²)
- (4) Expansión del inmueble Providencia 5 incorporado al portafolio el 29 de septiembre 2021 por 9,019 m²
- (5) Desinversión del inmueble Casona Mochis en junio 2021 con un precio por m² por debajo del resto del portafolio industrial.
- (6) Desinversión del inmueble Cuprum en diciembre 2021.
- (7) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representaba un 18.2% del ABR ocupado al 4T21 y al 1T21 en el sector de Oficinas Operativas denominadas en pesos, con precios de renta de Ps. 14.5 y Ps. 194.3 por m², respectivamente.
- (8) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.4% de los ingresos anualizados al cierre del 4T21 y 1T21, respectivamente.



Posición Financiera

	1T22	4T21	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,062,663	1,059,608	0.3% ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	17,082,113	17,352,991	(1.6%) ⁽²⁾
Otros activos	388,067	395,666	(1.9%)
Total del Activo	18,532,843	18,808,265	(1.5%)
Deuda	5,296,589	5,470,088	(3.2%) ⁽³⁾
Otros pasivos	754,894	765,553	(1.4%)
Total del Pasivo	6,051,483	6,235,641	(3.0%)
Total del Patrimonio	12,481,360	12,572,624	(0.7%)⁽⁴⁾

- (1) El incremento se explica principalmente por i) Efectivo generado en las actividades de operación de arrendamiento, detalladas en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte Ps. 298.7 millones, compensado por ii) Distribuciones de efectivo Ps. 237.3 millones, iii) Inversiones de capital en las propiedades Ps. 29.8 millones, iv) Costo de deuda pagado por obtención de préstamos Ps. 17.9 millones, v) Intereses pagados sobre el crédito de US\$50 millones de dólares por Ps. 8.5 millones, y vi) compra de equipo de oficina y otros efectos menores por Ps. 2.2 millones.
- (2) La disminución neta comprende principalmente: i) una reducción en la valuación de las propiedades al cierre del 1T22 por (Ps. 298.3 millones originada por la apreciación del peso frente al dólar y compensada parcialmente por la operación estándar de las propiedades la cual tuvo un impacto positivo por cambios en las condiciones contractuales y reducción del presupuesto de gastos en ciertos inmuebles, ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 23.1 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 4.4 millones.
- (3) Disminución originada principalmente por Ps. 172.9 millones de ganancia cambiaria no realizada debido a la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.5157 en el 4T21 a Ps. 19.8632 en el 1T22, aplicada sobre un saldo insoluto de deuda de US\$265 millones.
- (4) La disminución en patrimonio se debe principalmente al efecto de la pérdida cambiaria neta reflejada en la utilidad integral consolidada del 1T22 a causa de la apreciación del peso frente al dólar explicada en los numerales 2 y 3 anteriores.

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	-	-	2	(100.0%)
Precio de Adquisición	-	-	-	897,086	(100.0%)
ION Anualizado	-	-	-	66,402	(100.0%)
Área bruta rentable en m ²	-	-	-	60,156	(100.0%)
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	-	-	-	7.4%	(7.4%)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	-	-	12.5	(100.0%)

(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.

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades desinvertidas	-	-	-	1	(100.0%)
Precio de Venta	-	-	-	155,031	(100.0%)
ION Anualizado	-	-	-	-	- (1)
Área bruta rentable en m ²	-	-	-	-	-
Tasa de Capitalización en efectivo (2)	-	-	-	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la desinversión (2)	-	-	-	-	-

(1) El inquilino del inmueble objeto de desinversión había sido reubicado a una propiedad de Fibra Mty, por ende, no generaba Ingreso Operativo Neto.

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

Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T22	1T21	Δ% (1)	4T21	Δ%(2)
Ingresos totales	375,298	330,420	13.6%	350,980	6.9%
ION	339,819	300,827	13.0%	314,449	8.1%
UAFIDA	305,230	269,858	13.1%	284,359	7.3%
FFO	252,030	243,545	3.5%	240,253	4.9%
AFFO	239,810	202,155	18.6%	237,266	1.1%

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

(2) El ION incrementa Ps. 25.4 millones de los cuáles Ps. 15.2 millones corresponden a mismos inmuebles y se generaron principalmente por inflación, ocupación y expansión; y Ps. 10.2 millones corresponden a las adquisiciones de Ciénega 2 y 3. La UAFIDA incrementa Ps. 20.9 millones debido a mayor gasto corporativo por incremento en impuesto sobre nómina, inflación de sueldos, refuerzo gradual de ciertas áreas durante el 4T21 y mayores gastos de tecnología y cobranza. El FFO incrementa Ps. 11.8 millones debido a que las ocupaciones mencionadas en el crecimiento del ION iniciaron con periodo de gracia. El AFFO incrementa Ps. 2.5 millones por liberación de reserva de mercado en 4T21 y mayor CAPEX.

Indicadores Financieros por CBFi

	1T22	1T21	Δ% (1)	4T21(2)	Δ%
ION	0.350	0.310	12.9%	0.324	8.0%
UAFIDA	0.314	0.278	12.9%	0.293	7.2%
FFO	0.259	0.251	3.2%	0.248	4.4%
AFFO	0.247	0.208	18.8%	0.245	0.8%
CBFi en circulación (en miles) (3)	972,261.110	969,939.906	0.2%	969,974.606	0.2%

(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) CBFi en circulación a la fecha del reporte.



Márgenes de Indicadores Financieros

	1T22	1T21	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T21	Δ%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	375,298	330,420	13.6%	350,980	6.9%
ION	90.5%	91.0%	(0.5 p.p.)	89.6%	0.9 p.p.
UAFIDA	81.3%	81.7%	(0.4 p.p.)	81.0%	0.3 p.p.
FFO	67.2%	73.7%	(6.5 p.p.)	68.5%	(1.3 p.p.)
AFFO	63.9%	61.2%	2.7 p.p.	67.6%	(3.7 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.

Comentarios del Director General

"La mejor forma de predecir tu futuro es crearlo"
Peter F. Drucker

Me da gusto observar que estamos cerca del regreso a la normalidad tanto en México como en distintas partes del resto del mundo y constatar la reactivación presencial tanto en oficinas, comercios, escuelas, hoteles y eventos masivos. Esto beneficiará la actividad de absorción en el segmento de oficinas y su espacio comercial, sin duda habremos de tomar en cuenta que el regreso presencial pudiera traer como consecuencia nuevos retos que incorporen i) redensificación, ii) mejores sistemas para monitorear la calidad del aire, iii) espacios flexibles y iv) mayor uso de la tecnología como una herramienta para incrementar la interacción digital, buscando siempre una mejor experiencia para los usuarios.

El segmento industrial permanece como la clase de activo en el mercado de bienes raíces con mejor desempeño en los últimos dos años; pensamos que esta tendencia prevalecerá durante los siguientes años. Estas condiciones de mercado se reflejan en nuestro *pipeline* de proyectos en negociación que, en su gran mayoría está relacionado con este segmento. La evaluación de posibles adquisiciones se encuentra en los niveles más altos que hemos observado desde la constitución de Fibra Mty alcanzando cifras superiores a US \$1,000 millones durante los últimos doce meses.

Afortunadamente aún tenemos una capacidad de compra de US\$100 millones con endeudamiento adicional y seguramente, una vez agotados estos recursos, podremos evaluar una colocación subsecuente de capital. Lo anterior sería posible dado que Fibra Mty es de las pocas fibras en México que cotiza a niveles cercanos de NAV, lo cual refleja la preferencia de los inversionistas por una Compañía que ofrece estabilidad de flujos, transparencia y un comportamiento defensivo ante la volatilidad en los mercados.

Por lo que se refiere a temas de operación de nuestro portafolio, me enorgullece comentar que de manera orgánica, el ION del 1T22 se encuentra en niveles similares al del 1T20, previo al inicio de la pandemia, demostrando la solidez de nuestra estructura defensiva mencionada anteriormente. Seguiremos implementando estrategias para preservar nuestros flujos con calidad y predictibilidad.

Desde el punto de vista comercial, y en línea con lo que hemos comentado en los últimos trimestres, estamos observando un incremento en la demanda de espacios de oficina, las negociaciones con inquilinos potenciales han estado avanzando en línea con lo esperado y estimamos que se materialicen durante los próximos meses. El incremento en la ocupación en el portafolio de oficinas, además de mejorar nuestra diversificación por inquilino, nos permitirá compensar el riesgo derivado de la reducción en los niveles de renta por metro cuadrado provocada por la coyuntura económica. Por otro lado, seguimos observando un sector industrial sólido, ya que además de tener múltiples adquisiciones en evaluación, hemos recibido múltiples requerimientos de expansión por parte de nuestros inquilinos actuales. Lo anterior ratifica la satisfacción de nuestros clientes y su compromiso con el crecimiento de México.

Trasladándonos al manejo de nuestra estructura de capital, el pasado 15 de marzo anunciamos la transición exitosa de LIBOR a SOFR en el crédito sindicado por US\$150 millones. La tasa de interés de referencia original de LIBOR 1 mes fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes mientras que el margen sobre la tasa se mantuvo sin cambios. Esta transacción eliminó el riesgo relacionado al cesamiento de la publicación de la tasa LIBOR sin generar un efecto material en el costo financiero. Asimismo, nos permitió cubrir el monto ya dispuesto de US\$50 millones a través de un Swap de tasas de intereses, abonando a nuestra estrategia de predictibilidad de flujos toda vez que eliminamos el riesgo de alzas adicionales en los intereses atribuible al ambiente inflacionario. Con esta operación, Fibra Mty tiene el 100% de su deuda dispuesta a tasa fija con un costo ponderado de 4.23% y totalmente sin garantía.

Para concluir y como seguimiento en la mejora del desempeño sustentable en los ámbitos ambiental, social y de gobernanza, me entusiasma comentar que hemos iniciado el proceso de certificación LEED O+M de 11 edificios ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, San Luis Potosí y Ciudad Juárez, que en conjunto suman más de 140 mil metros cuadrados, estimando completarlo en un plazo de 6 a 18 meses. Esta certificación es otorgada por el USGBC (US Green Building Council) el cual 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. Por otra parte, en el ámbito social iniciamos el Programa de Apoyo a la Educación, otorgando 12 becas a empleados de nuestra cadena de valor para que realicen sus estudios de preparatoria. Asimismo, próximamente publicaremos nuestro tercer reporte de sostenibilidad, manteniendo los estándares de reporte GRI ("Global Reporting Initiative") y por primera vez incluyendo los estándares establecidos por SASB ("Sustainability Accounting Standards Board"), abonando a la mejora continua, transparencia y consistencia.

Agradezco como siempre su confianza y seguiremos comprometidos en ser la mejor alternativa de inversión inmobiliaria del mercado.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Desempeño Operativo

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 14.4 años y ocupación de 91.6% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	1T22 Ingresos Totales	1T21 Ingresos Totales	Δ% 1T22 vs 1T21	4T21 Ingresos Totales	Δ% 1T22 vs 4T21	
1 – 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	42,439	44,273	(4.1%)	41,713	1.7%
4 – 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	19,004	45,037	(57.8%) ⁽²⁾	19,012	-
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,562	8,317	2.9%	8,692	(1.5%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,255	3,459	23.0%	3,917	8.6%
*	Cuprum	Nuevo León	-	-	-	-	28	-
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	30,699	7,090	9,224	(23.1%) ⁽³⁾	7,108	(0.3%)
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,357	1,287	5.4%	1,362	(0.4%)
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	4,951	5,885	(15.9%) ⁽¹⁰⁾	6,434	(23.0%) ⁽¹⁰⁾
18	Santiago	Querétaro	16,497	5,174	4,866	6.3%	5,252	(1.5%)
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,319	2,110	9.9%	2,065	12.3%
20	Prometeo ⁽⁴⁾	Nuevo León	8,135	15,001	11,859	26.5% ⁽¹³⁾	9,925	51.1% ⁽¹³⁾
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,738	12,862	6.8%	13,940	(1.4%)
22 – 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	27,967	21,760	28.5% ⁽¹¹⁾	23,964	16.7% ⁽¹¹⁾
30	Fortaleza	ZMVM ⁽⁵⁾	15,259 ⁽⁶⁾	11,664	12,128	(3.8%)	11,467	1.7%
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,204	5,859	5.9%	6,204	0.0%
32	Redwood	Jalisco	11,605	18,990	19,573	(3.0%)	18,128	4.8%
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,685	1,599	5.4%	1,744	(3.4%)
34 – 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	28,341	25,117	12.8% ⁽¹²⁾	26,593	6.6%
41	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	129	6,000	(97.9%) ⁽⁶⁾	450	(71.3%) ⁽⁶⁾
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,583	4,306	6.4%	4,642	(1.3%)
43	Patria	Jalisco	7,970	10,374	9,603	8.0%	9,844	5.4%
44 – 53	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	65,355	59,949	9.0%	61,811	5.7%
54 – 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,328	15,348	(0.1%)	15,965	(4.0%)
58	La Perla ⁽⁷⁾	Jalisco	43,624	44,341	-	-	44,582	(0.5%)
59	Ciénega 2 ⁽⁸⁾	Nuevo León	30,194	8,546	-	-	4,085	109.2% ⁽⁸⁾
60	Ciénega 3 ⁽⁹⁾	Nuevo León	30,087	7,901	-	-	2,053	284.8% ⁽⁹⁾
Total			818,864	375,298	330,420	13.6%	350,980	6.9%

* 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. Los ingresos del 1T22 disminuyeron debido a la vacancia del inmueble Axtel como parte del proceso de reestructuración corporativa del inquilino.

(3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato. Reducción del ingreso en comparación al 1T21 derivada principalmente de la venta del inmueble Casona Mochis anunciado el 2T21.

(4) Los ingresos del 4T21 muestran una disminución temporal por el periodo de gracia otorgado en los espacios entregados al nuevo inquilino debido a la desocupación parcial del inquilino PWC.

(5) Zona Metropolitana del Valle de México.

(6) Disminución por modificación de contrato con inquilino Banco Ahorro Famsa con una disminución progresiva en el precio de la renta hasta su desocupación en el 1T22 debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.

(7) Inmueble adquirido el 8 de junio de 2021.

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

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

(10) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.4% de los ingresos anualizados al cierre del 4T21 y 1T21, respectivamente.

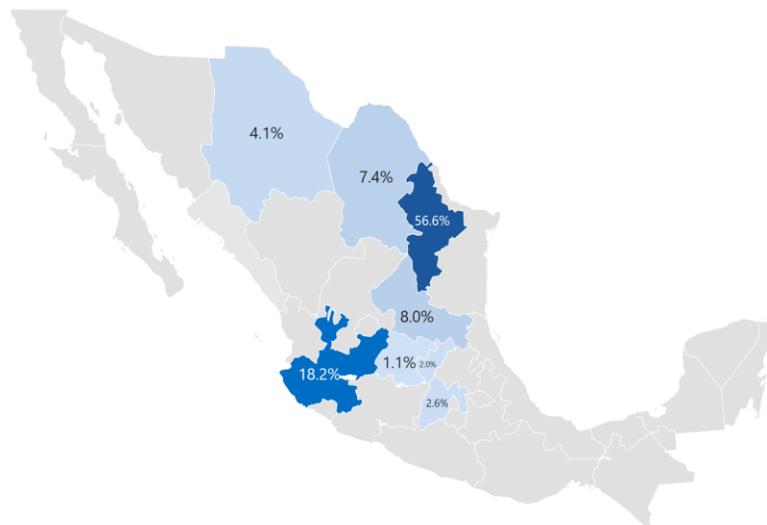
(11) Aumento debido a la incorporación de la expansión de Daimler.

(12) Aumento debido a la incorporación de la expansión en el inmueble Huasteco Fagor.

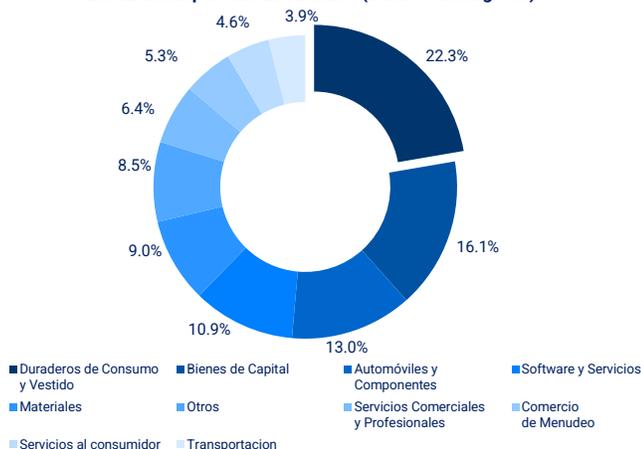
(13) Aumento por Ocupación de 3,744 m²

Indicadores operativos

Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (8.5%)

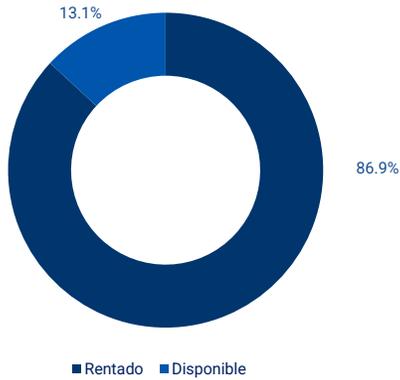




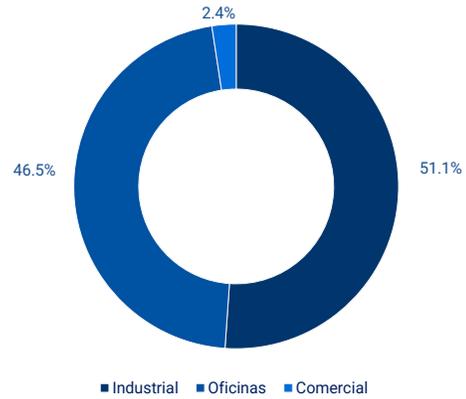
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

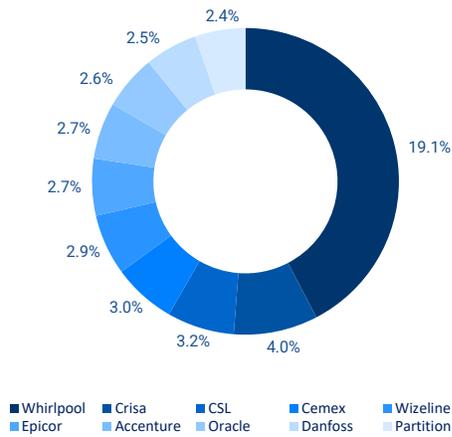
Ocupación



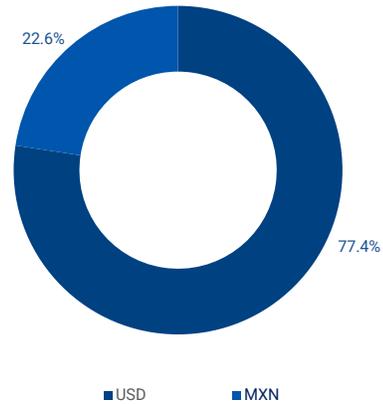
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



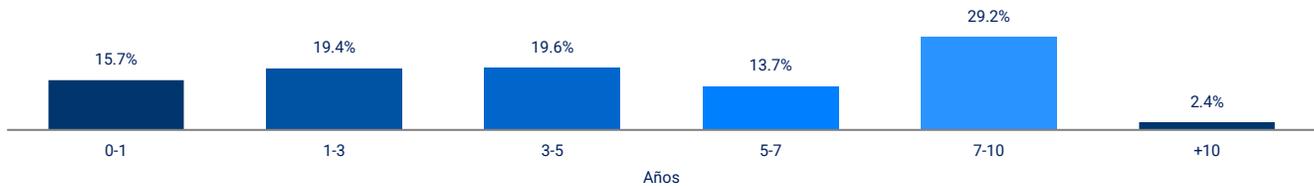
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	19	18	5.6% ⁽¹⁾	19	-
ABR en m ²	207,528	163,904	26.6% ⁽¹⁾	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.9	4.0	(2.5%) ⁽¹⁾	4.1	(4.9%)
Ocupación	72.1%	78.2%	(6.1 p.p.) ⁽²⁾	77.1%	(5.0 p.p.) ⁽²⁾

(1) Incorporación de la propiedad La Perla adquirida en junio 2021.

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

Industrial	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	35	35	-(1,2,3)	35	-
ABR en m ²	591,986	530,671*	11.6% ^(1,3,5)	591,986	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	6.2	5.3	17.0% ⁽³⁾⁽⁴⁾	6.4	(3.1%)
Ocupación	98.2%	96.8%	1.4 p.p. ^(3,6,7)	97.3%	0.9 p.p. ⁽⁷⁾

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum

(1) Desinversión del inmueble Casona Los Mochis por 7,985 m².

(2) Desinversión del inmueble Cuprum.

(3) Adquisición del inmueble Ciénega 2 por 30,194 m² y adquisición del inmueble Ciénega 3 por 30,087 m² con plazo de arrendamiento de 15 y 10 años respectivamente.

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

(5) Expansión en inmueble Providencia 5 por 9,019 m².

(6) Ocupación en Portafolio Huasteco por 5,293 m² impactado en menor medida por desocupación en el portafolio Casona por 4,010 m².

(7) Ocupación en Portafolio Providencia por 5,327 m².

Comercial	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	7.0	9.1	(23.1%) ⁽¹⁾	8.4	(16.7%) ⁽¹⁾
Ocupación	99.5%	98.3%	1.2 p.p.	98.3%	1.2 p.p.

(1) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.4% de los ingresos anualizados al cierre del 4T21 y 1T21, respectivamente.

Portafolio Fibra Mty	1T22	1T21	Δ%/p.p.	4T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	60	59	1.7%	60	-
ABR en m ²	818,864	713,925	14.7%	818,864	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	4.8	8.3%	5.4	(3.7%)
Ocupación	91.6%	92.6%	(1.0 p.p.)	92.2%	(0.6 p.p.)

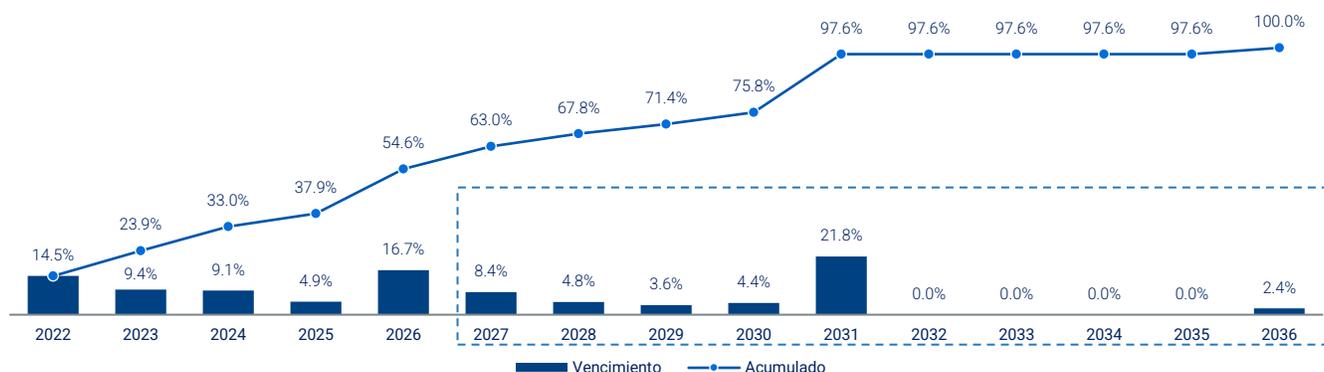
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 1T22, Fibra Mty contaba con 114 arrendatarios⁽¹⁾, 60.5% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 27.2% de uso industrial y 12.3% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2022, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.2 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 45.4% del flujo de rentas hasta principios del 2027.

A la fecha del presente reporte, más del 51.0% de los ingresos con vencimientos en el 2022 se encuentran en fase final de negociación, por lo que no se estiman desocupaciones materiales en los próximos trimestres.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



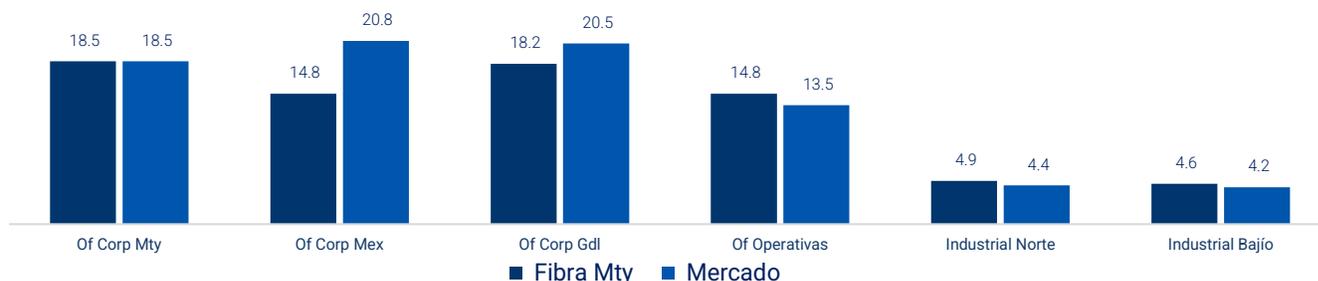
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty tiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mty prácticamente en línea con el mercado, mientras que en Oficinas Corporativas Mex y Gdl se encuentra 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, con la información disponible a la fecha del presente reporte, 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 evolución de la contingencia sanitaria y la absorción del espacio de oficinas en cada mercado.

La renta por m² de las Oficinas Operativas tuvo un incremento material respecto al 4T21 por la vacancia del inmueble Cuauhtémoc, el cual tenía como único inquilino a Banco Ahorro Famsa. Dicho contrato de arrendamiento había sufrido una reducción escalonada de la renta como consecuencia de su proceso de liquidación y por ende se encontraba por debajo del mercado.

Rentas en Dólares al mes



El precio de mercado considera los precios de salida en dólares por m² al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: Solili MarketView Monterrey 4T21

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 4T21

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T21

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 4T21

Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el inmueble La Perla, adquirido el 8 de junio de 2021, el inmueble Ciénega 2, adquirido el 19 de noviembre 2021, el inmueble Ciénega 3 adquirido el 08 de diciembre 2021, el inmueble Casona Los Mochis, vendido el 23 de junio de 2021, y el inmueble Cuprum, vendido el 02 de diciembre de 2021.

ION

(miles de pesos)	1T22	1T21	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	57	57	-
Ingresos totales	314,510	328,595	(4.3%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,508	29,331	0.6%
ION mismos inmuebles	285,002	299,264	(4.8%)
Margen ION mismos inmuebles	90.6%	91.1%	(0.5%)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles disminuyó Ps. 14.3 millones, equivalente a (4.8%) con respecto a lo reportado en el 1T21. La disminución es el efecto combinado de los siguientes factores:

- (Ps. 26.9) millones por terminación del contrato de arrendamiento con Axtel. Por la terminación anticipada, en el 1T21 se recibió la renta correspondiente a 6 meses;
- (Ps. 5.9) millones por terminación del contrato de arrendamiento con Banco Ahorro Famsa, debido a su proceso de liquidación mencionado en reportes anteriores;
- (Ps. 0.2) millones de aumento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados debido principalmente al aumento del consumo de servicios públicos por la reincorporación parcial de algunos arrendatarios a sus oficinas;
- Ps. 13.7 millones por inflación;
- Ps. 3.7 millones por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 20.3367 en el 1T21 a Ps. 20.6815 en el 1T22; y
- Ps. 1.3 millones 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.

Ocupación

Durante el 1T22 se logró ocupar en el portafolio Providencia 5,327 m² con un plazo de 5 años. Adicionalmente se cuenta con un extenso listado de negociaciones para renovaciones de contratos vigentes y nuevos arrendamientos en el sector de oficinas y en el sector industrial por lo que se prevé un incremento en la tasa de ocupación en los próximos trimestres. La actividad observada en periodos recientes confirma el repunte en la demanda por espacios de oficinas, particularmente en el mercado de Nuevo León y Jalisco, y el dinamismo en el sector industrial.

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, sin embargo, debido a las reducciones escalonadas de la renta a lo largo de los últimos trimestres, esta vacancia no tuvo un efecto material en los ingresos en comparación con el trimestre inmediato anterior. Vale la pena mencionar que este inmueble es objeto de revisión para reconversión o reposicionamiento mientras que se continúan los esfuerzos de comercialización para determinar la estrategia más rentable para los inversionistas.

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	57 ⁽¹⁾
ABR m ²	714,959 ⁽²⁾

(1) Se excluye la propiedad La Perla, Ciénega 2, Ciénega 3, Casona Mochis y Cuprum

(2) Expansión del inmueble Providencia 5 por 9,019 m².

Mismos Inmuebles	1T22		1T21		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	114,271	69.7%	128,224	78.2%	(13,953) ⁽¹⁾⁽²⁾	(8.5 p.p)
Ocupación Industrial	521,300	98.0%	505,670	96.7%	15,630 ⁽³⁾	1.3 p.p
Ocupación Comercial	19,243	99.4%	19,027	98.3%	216	1.1 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	654,814	91.6%	652,921	92.5%	1,893	(0.9 p.p) ⁽⁴⁾

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

(2) Disminución por desocupaciones en portafolio OEP.

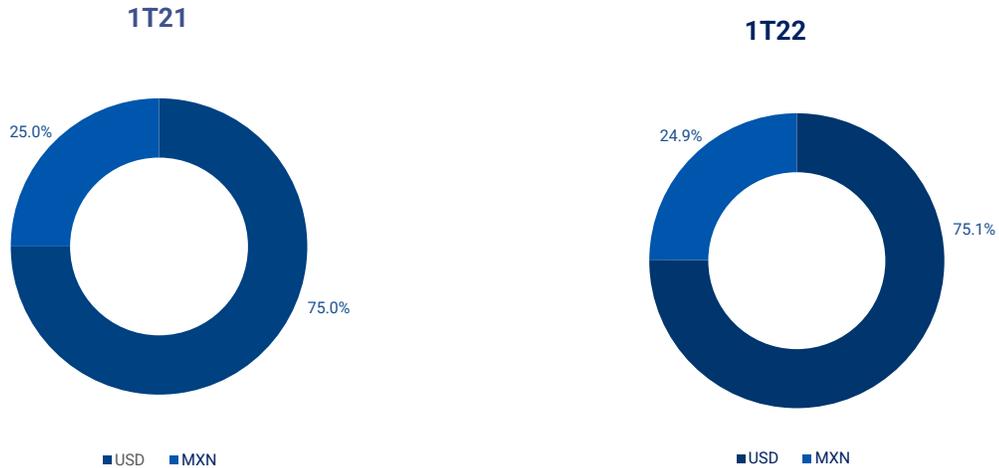
(3) Aumento por expansión del inmueble Providencia 5 por 9,019 m², ocupación parcial en el portafolio Providencia por 5,327 m² y ocupación en el inmueble Huasteco Nippon por 5,294 m² impactada en menor medida por desocupación parcial en el inmueble Casona Chihuahua por 4,010 m².

(4) La ocupación como porcentaje del ABR disminuye a pesar del incremento de metros cuadrados ocupados por el aumento en el ABR total derivado de la expansión del inmueble Providencia mencionado en el numeral 3 anterior.

Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 1T21 se consideró el tipo de cambio Ps. 20.6025 y para el 1T22 el tipo de cambio Ps. 19.8632.

Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

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

Al 31 de marzo de 2022 el CAPEX considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

CAPEX		1T22
<i>Cifras en miles de pesos</i>		
	Inversiones de capital en propiedades de inversión	4,442
-	CAPEX financiado ⁽¹⁾	1,125
-	CAPEX reservado ⁽²⁾	2,603
=	CAPEX capitalizado, neto	714
+	CAPEX ejecutado como gasto de operación	32
+	CAPEX por ejecutar generado en 2022	11,506
=	CAPEX presupuestado	12,252
-	CAPEX ejecutado como gasto de operación	32
=	CAPEX para AFFO	12,220

(1) Inversiones adicionales en el inmueble Danfoss por extensión de contrato de arrendamiento ocurrida en el ejercicio 2020.

(2) Corresponde a inversiones en adecuaciones al edificio Prometeo por entrada de nuevo inquilino en 4T21. Al 31 de marzo de 2022, el CAPEX remanente por ejercer es de Ps. 28.0 millones, integrado por reservas remanentes de Ps. 3.5 millones, Ps. 13.0 millones y Ps. 11.5 millones para 2020, 2021 y 1T22.

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, al 1T22 se concluyeron las disposiciones de los activos de Casona Los Mochis y Cuprum, como se detalla más adelante. Así mismo, como parte de este esfuerzo y a la par de esfuerzos de comercialización, actualmente están en revisión los inmuebles Atento, Cuauhtémoc y Cuadrante.

Desempeño Financiero

COVID-19 1T22

Las estadísticas de movilidad indican que estamos cerca del regreso a la normalidad, tanto en México, como en distintas partes del resto del mundo. Estamos presenciando la reactivación presencial tanto en oficinas, comercios, escuelas, hoteles y eventos masivos. Lo anterior representa una oportunidad en la absorción en el segmento de oficinas y su espacio comercial, sin duda habremos de considerar que el regreso presencial pudiera traer como consecuencia distintos retos que incorporen i) redensificación, ii) mejores sistemas para monitorear la calidad del aire, iii) espacios flexibles y iv) mayor uso de la tecnología como una herramienta para incrementar la interacción digital, buscando siempre una mejor experiencia para los usuarios.

Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 1T22

Tal y como se muestra en las siguientes secciones, no tuvimos impactos materiales por COVID-19 en la información financiera al 1T22.

Ingreso Operativo Neto

Al 31 de marzo de 2022, el impacto en el Ingreso Operativo Neto a causa de la pandemia por COVID 19, fue de 1.6% en comparación con el 1T21. De la cual el 1.3% se originó a causa de desocupaciones en oficinas y 0.3%, por la reducción de precios de renta en las renovaciones de contratos, derivada de las condiciones actuales de mercado.

Cuentas por Cobrar y Propiedades de Inversión

Durante el 1T22 no hubo impactos a causa de la pandemia COVID 19 en las cuentas por cobrar (incluyendo la recuperación de cartera) ni en las propiedades de inversión.

Respecto a cuentas por cobrar, Fibra Mty mantiene una base de clientes que corresponde mayormente a inquilinos institucionales, lo cual favorece la recuperación de cartera en periodos menores a 30 días, y por ende, a un muy bajo riesgo de incobrabilidad. Continuamos con una sólida y cercana relación con nuestros inquilinos y nos mantenemos alerta de sus requerimientos, sin que existan situaciones a informar a la fecha del presente reporte.

En lo que se refiere a propiedades de inversión, no hubo efectos en el valor razonable 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.

Liquidez y perfil de deuda

Fibra MTY mantiene una posición financiera sólida para continuar afrontando los retos generados por COVID-19.

Al 31 de marzo de 2022, Fibra Mty:

- a) Mantuvo el endeudamiento, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 29.4% al 31 de marzo 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 5.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 25.1%.
- c) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. 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. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Mty reduce su riesgo ante el incremento de las tasas de interés en el mercado y los posibles efectos adversos del ambiente inflacionario a nivel mundial. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Para más información, dirigirse al apartado de Deuda y Efectivo en el presente reporte.

- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 1,986.3 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. 1,433.2 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. 499.9 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 389.7 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Consideraciones de negocio en marcha

Con base en lo descrito previamente, la administración de Fibra Mty ha concluido que la información financiera al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por las NIIF se vuelve importante ante la situación económica actual y 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.

Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T22:

Cifras en miles de pesos	1T22	1T21	Var. %	4T21	Var. %
Ingresos totales	375,298	330,420	13.6%	350,980	6.9%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	35,479	29,593	19.9%	36,531	(2.9%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	32	-	-	2,944	(98.9%)
Gastos de administración	37,141	33,014	12.5%	32,383	14.7%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	3,557	8,681	(59.0%)	9,805	(63.7%)
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(298,342)	171,816	(273.6%)	384,314	(177.6%)
(Pérdida) utilidad en venta de activos	-	-	-	(213)	(100.0%)
Ingresos financieros	15,014	22,037	(31.9%)	14,332	4.8%
Gastos financieros	62,738	49,685	26.3%	53,628	17.0%
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	183,361	(133,831)	(237.0%)	14,580	1,157.6%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	136,384	269,469	(49.4%)	628,702	(78.3%)
Impuestos a la utilidad	676	217	211.5%	1,087	(37.8%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	135,708	269,252	(49.6%)	627,615	(78.4%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	11,170	17,312	(35.5%)	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	146,878	286,564	(48.7%)	627,615	(76.6%)

Cifras en miles de pesos	1T22	1T21	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	314,510	328,595	(4.3%)
Ingresos de adquisiciones	60,788	-	-
Ingresos de desinversiones	-	1,825	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	375,298	330,420	13.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(29,508)	(29,331)	0.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(5,971)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones	-	(262)	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(35,479)	(29,593)	19.9%
ION mismos inmuebles	285,002	299,264	(4.8%)
ION de adquisiciones	54,817	-	-
ION de desinversiones	-	1,563	(100.0%)
ION Fibra Mty	339,819	300,827	13.0%
Gastos de Administración	(37,141)	(33,014)	12.5%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,552	2,045	24.8%

UAFIDA	305,230	269,858	13.1%
Ingreso lineal no monetario	(8,387)	(2,524)	232.3%
Restitución de reserva para gastos de capital	(597)	(84)	610.7%
Desembolso por derechos de uso*	(472)	-	-
CAPEX en resultados	(32)	-	-
Ingreso financiero	15,014	22,037	(31.9%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones, valuaciones y prepago de instrumentos financieros derivados	(58,661)	(46,351)	26.6%
Fluctuación cambiaria realizada	1,448	250	479.2%
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,072)	(1,426)	(24.8%)
Impuestos a la utilidad	(676)	(217)	211.5%
Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF*	-	1,429	(100.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	235	573	(59.0%)
FFO	252,030	243,545	3.5%
CAPEX ¹	(12,220)	(10,500)	16.4%
Reducción de reserva de mercado ²	-	(16,099)	(100.0%)
Reserva de ingreso anticipado ³	-	(14,329)	(100.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	-	(462)	(100.0%)
AFFO	239,810	202,155	18.6%

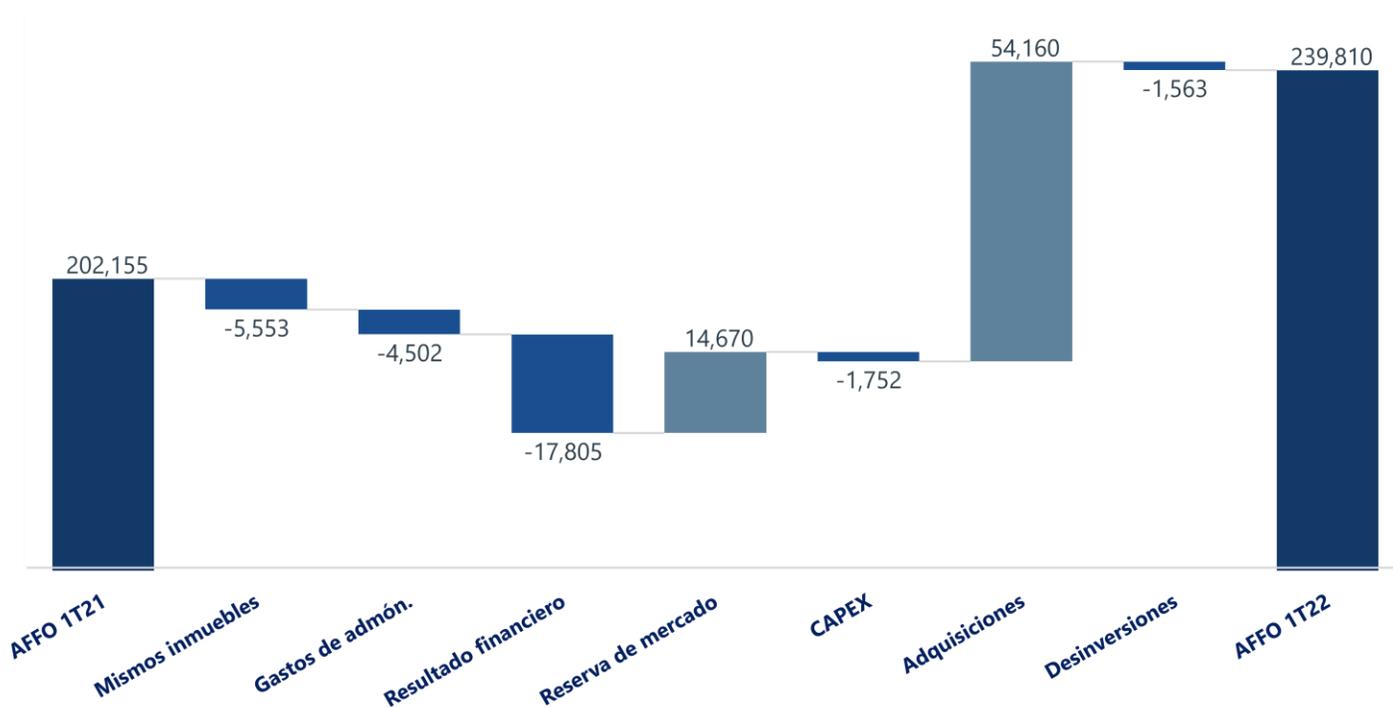
- (1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 1T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (2) En 1T21 se hizo una reserva de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, en el 3T21 y 4T21 anunciamos su cancelación, debido a la renovación y reemplazo de contratos materiales. Esta reserva se presentó neta de la reserva de estimación para cuentas incobrables NIIF por Ps. 1.4 millones, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el FFO.
- (3) Ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se distribuyó linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021.
- (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.

Conciliación de variaciones contables presentadas en las tablas anteriores a variaciones de flujo:

ION mismos inmuebles contable	(14,262)	Gasto corporativo contable	(4,127)
Distribución de ingresos anticipados Axtel	14,329	Investigación en propiedades	(338)
Ingreso lineal no monetario	(5,536)	Utilidad de subsidiaria	(105)
Devengo de comisiones de arrendamiento	439	Depreciaciones y amortizaciones	68
Restitución de reserva para gastos de capital	(513)		
Desembolso por derechos de uso	(10)		
ION mismos inmuebles flujo	(5,553)	Gasto corporativo flujo	(4,502)
Resultado financiero contable	297,116	ION de Adquisiciones contable	54,817
Costos de deuda	751	Ingreso lineal no monetario	(327)
GF de pasivo por arrendamiento	(8)	FC realizada	(330)
FC sin impacto en distribuciones	(315,664)		
Resultado financiero flujo	(17,805)	Adquisiciones flujo	54,160

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

La disminución contable de Ps. 14,262 miles explicada en la sección de mismos inmuebles, se redujo Ps. 8,709 miles para situarse en Ps. 5,553 miles principalmente por el efecto combinado de la distribución lineal del ingreso anticipado Axtel recibido en el 1T21 y repartido durante el primer semestre 2022, y el incremento en periodos de gracia por la entrada en 4T21 de un nuevo inquilino al edificio Prometeo, por mayor ocupación por parte de cierto inquilino y una renovación de contrato con extensión de plazo. Ver resto de efectos menores en las tablas de conciliación anteriores.

Gastos de Administración

El incremento se debe principalmente al refuerzo en las áreas de planeación estratégica, sostenibilidad y comercial realizadas y anunciadas en nuestro reporte del 4T21; e incremento por inflación en sueldos.

Resultado Financiero

Producto Financiero: La disminución de (Ps. 7,023) fue debida al efecto neto de: i) una reducción en el saldo promedio diario de efectivo invertido por la adquisición del inmueble La Perla, la cual fue efectuada el 8 de junio de 2021. y ii) un incremento por los intereses generados en la venta a plazos del inmueble Cuprum, efectuada el 2 de diciembre de 2021.

Gasto Financiero: El incremento de (Ps. 12,310) miles se debió principalmente a un mayor saldo insoluto de deuda equivalente a US\$55,825 miles, el cual fue destinado en su mayoría para liquidar dos créditos revolventes dispuestos para financiar las adquisiciones de Ciénega 2 y Ciénega 3; y a comisiones por la no disposición total del crédito sindicado 2021.

Fluctuación cambiaria: Ganancia cambiaria no material de Ps. 1,528 miles.

Reserva de Mercado

En 1T21 se hizo una reserva de Ps. 14,670 para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, en el 3T21 y 4T21 anunciamos su cancelación, debido a la renovación y reemplazo de contratos materiales.

CAPEX

De acuerdo con proyecciones de las necesidades del portafolio de Fibra MTY, la reserva de CAPEX aumentó de Ps. 42,000 miles a Ps. 49,000 miles anuales, representando un incremento por trimestre de Ps. 1,750 miles.

Adquisiciones

Las adquisiciones del complejo de oficinas La Perla y los inmuebles industriales Ciénega 2 y Ciénega 3, incrementaron el ION de Fibra MTY en Ps. 54,817 miles. Si aislamos los periodos de gracia, y consideramos la fluctuación cambiaria realizada, el flujo de las adquisiciones para el 1T22 fue de Ps. 54,160 miles, el cuál será distribuido como parte del AFFO del 1T22.

Desinversiones

Las ventas de los inmuebles Casona Los Mochis y Cuprum, disminuyeron el flujo de Fibra Mty en Ps. 1,563 miles. Los recursos efectivamente cobrados provenientes de estas disposiciones fueron destinados a la expansión de uno de nuestros edificios industriales localizados en Saltillo, Coahuila, la cual, generó ingresos de Ps. 2,730 miles durante el 1T22.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró Ps. 3.6 millones, 59.0% por debajo del 1T21. La disminución es equivalente a Ps. 5.1 millones y fue generada principalmente por menor estimación de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento de corto plazo, en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre del 1T22. La disminución fue compensada parcialmente por el reconocimiento, durante el 1T22, de la insuficiencia en provisión de 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; y por un mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2022. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 1T22 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, al cierre del 1T22, tuvimos una pérdida de (Ps. 298.3) millones, una variación de (Ps. 470.2) millones en comparación con la ganancia registrada en 1T21. Lo anterior debido a:

- Tipo de cambio, (Ps. 652.1) millones. Efecto cambiario desfavorable debido a que el peso se apreció de Ps. 20.5157 a Ps. 19.8632 en el 1T22 y se deprecio de Ps. 19.9352 a Ps. 20.6025 en el 1T21
- Operación estándar de propiedades, por cambio en condiciones contractuales y reducción en el presupuesto de gastos de ciertos inmuebles, así como otros movimientos menores de Ps. 111.9 millones.
- Salida anticipada inquilino Axtel Ps. 70.0 millones, reflejada en el valor razonable del 1T21.

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. 1,292.4 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.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 1T22 se situó en Ps. 135.7 millones, una disminución de Ps. 133.5 millones en comparación al 1T21. 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. 14.3 millones, para situarse en Ps. 254.2 millones al cierre del 1T22. El incremento se generó principalmente por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénegas 2 y 3, netas del incremento en el resultado financiero por la disposición de recursos para la compra de dichos inmuebles, todo esto ha sido explicado ampliamente en la presente sección de desempeño financiero.

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 31 de marzo 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. 11.2 millones al cierre del 1T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 40 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 3 años en comparación con la curva de tasas fijada el 17 de marzo, día de cierre de la transacción.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 252.0 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 239.8 millones, 3.5% y 18.6% por encima del 1T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénegas 2 y 3, y una mayor inflación para contratos en pesos y dólares. Es importante considerar que las reservas de mercado asociadas con la pandemia COVID-19 y la distribución lineal de los ingresos recibidos de Axtel fueron realizados a nivel AFFO en el 1T21, si lo hubiéramos reflejado desde el FFO, su crecimiento hubiera sido de 18.3%, en línea con el del AFFO. 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	1T22	1T21	Δ%	4T21	Δ%
Utilidad Integral Consolidada	146,878	286,564	(48.7%)	627,615	(76.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(11,170)	(17,312)	(35.5%)	-	-
Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles	298,342	(171,816)	(273.6%)	(384,314)	(177.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(181,925)	134,652	(235.1%)	(11,922)	1,426.0%
Amortizaciones	1,006	938	7.2%	938	7.2%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,528	1,089	40.3%	1,337	14.3%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	111	119	(6.7%)	115	(3.5%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	3,557	8,681	(59.0%)	9,805	(63.7%)
Pérdida en venta de activos	-	-	-	213	(100.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(1,072)	(1,426)	(24.8%)	(656)	63.4%
Desembolso por derechos de uso	(472)	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	256,783	241,489	6.3%	243,131	5.6%
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(8,387)	(2,524)	232.3%	600	(1,497.8%)
Reserva de estimación para cuentas incobrables	-	1,429	(100.0%)	1,323	(100.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	235	573	(59.0%)	525	(55.2%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	18	0.0%
Amortización costo de deuda	3,966	3,215	23.4%	1,762	125.1%
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, realizada	12	(571)	(102.1%)	(6,740)	(100.2%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(597)	(84)	610.7%	(366)	63.1%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	252,030	243,545	3.5%	240,253	4.9%

CAPEX ⁽¹⁾	(12,220)	(10,500)	16.4%	(8,528)	43.3%
(Incremento) reducción de reserva de mercado ⁽²⁾	-	(16,099)	(100.0%)	6,012	(100.0%)
Reserva de ingreso anticipado ⁽³⁾	-	(14,329)	(100.0%)	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽⁴⁾	-	(462)	(100.0%)	(471)	(100.0%)
AFFO	239,810	202,155	18.6%	237,266	1.1%

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

(2) En 1T21 se hizo una reserva de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, en el 3T21 y 4T21 anunciamos la cancelación del 50% en cada uno, debido a la renovación y reemplazo de contratos materiales. Esta reserva y su cancelación se presentó neta de la reserva de estimación para cuentas incobrables NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el FFO.

(3) Ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se distribuyó linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021.

(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.

Distribución por CBFi

La distribución de efectivo del 1T22 se situó en Ps. 239.8 millones, equivalentes a Ps. 0.2467⁽¹⁾ por CBFi, 18.4% por encima de la del 1T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénega 2 y 3, así como el efecto inflacionario para contratos en pesos y dólares.

	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21
CBFi en circulación (en miles)	972,261.110	969,974.606	969,939.906	969,939.906	969,939.906
Precio del CBFi (inicio del año)	12.27	11.57	11.57	11.57	11.57
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.27	12.11	12.25	11.43	11.57
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 239,810	Ps. 237,266	Ps. 216,187	Ps. 212,712	Ps. 202,155
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2467 ⁽¹⁾	Ps. 0.2446	Ps. 0.2229	Ps. 0.2193	Ps. 0.2084
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0822 ⁽¹⁾	Ps. 0.0815 ⁽¹⁾	Ps. 0.0743 ⁽¹⁾	Ps. 0.0731 ⁽¹⁾	Ps. 0.0695 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.0%	8.5%	7.7%	7.6%	7.2%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.0%	8.1%	7.3%	7.7%	7.2%

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

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2022, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.23% ⁽¹⁾, como se describe a continuación:

Miles de pesos	1T22	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar22	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T21	Δ% 1T22 vs 4T21
No Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2021")	993,160	US\$	SOFR + 0.11448%+ 2.52%*	2.94%	4.64%	Dic-26	1,025,786	(3.2%)
CEBURE FMTY20D ⁽²⁾	4,270,588	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,410,876	(3.2%)
TOTAL	5,263,748⁽³⁾						5,436,662⁽⁴⁾	(3.2%)

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

(1) Durante el 1T22 la tasa de interés promedio ponderada fue de 3.91%, sin embargo, como consecuencia de la cobertura de la tasa de interés de la disposición del crédito sindicado quirografario, a partir del 18 de abril de 2022, la tasa de interés será 4.23%

(2) 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%.

(3) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 19.8632 correspondiente al 31 de marzo de 2022.

(4) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.5157 correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

Indicadores clave de la Deuda

29.4%

Nivel de Endeudamiento

3.6x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.23%

Tasa de interés promedio ponderada**

5.4 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

Calificación crediticia

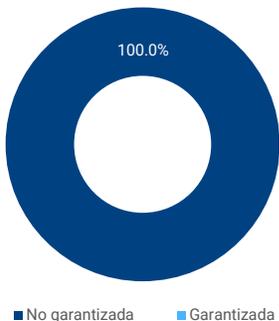
HR Credit Rating Agency

AA (MEX)

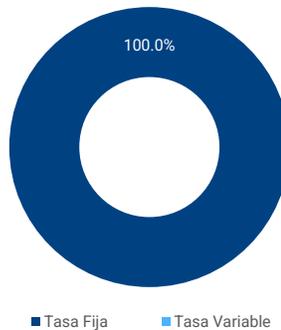
*Incluye el efecto anualizado de la adquisición del complejo de oficinas "La Perla", así como el de los inmuebles industriales "Ciénega 2" y "Ciénega 3".

** Durante el 1T22 la tasa de interés promedio ponderada fue de 3.91%, sin embargo, como consecuencia de la cobertura de la tasa de interés de la disposición del crédito sindicado quirografario, a partir del 18 de abril de 2022, la tasa de interés será 4.23%

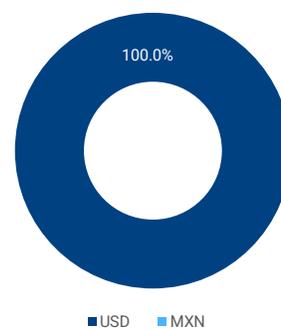
Tipo de deuda



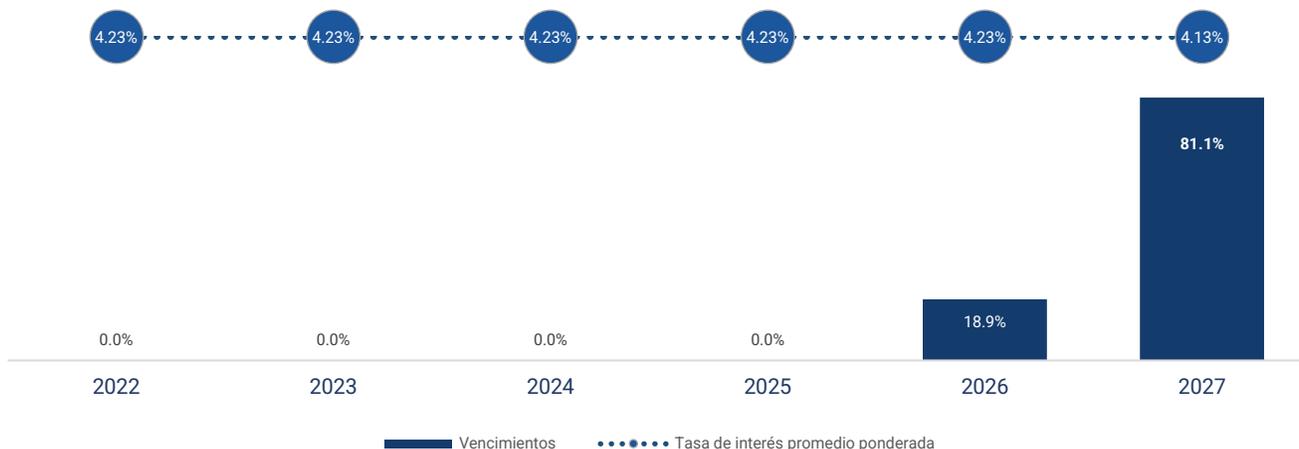
Tipo de tasa



Tipo de moneda



Perfil de vencimiento de deuda



Considera una tasa fija del sindicado 4.24%.

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 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 HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

Al 31 de marzo 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⁾	32.7%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.25x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	334.2%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 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 1T22 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. 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.

El 15 de marzo de 2022, la tasa de interés de referencia original de LIBOR 1 mes fue remplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes y el margen sobre la tasa de referencia se mantuvo sin cambios. El lenguaje de transición LIBOR-SOFR contemplado desde la celebración del crédito fue indispensable para una adopción ordenada.

Es importante destacar, que esta operación eliminó el riesgo relacionado al cesamiento de publicación de la tasa LIBOR y le permitió al Fideicomiso celebrar 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%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 marzo 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)	31 de marzo de 2022
Activos totales	18,532,843
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	5,447,443
Nivel de endeudamiento*	29.4%

(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*	31/03/2022		1,163,948
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4	192,740
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4	296,281
Líneas de crédito disponibles	31/03/2022		3,419,480
Compromisos:			
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4	243,203
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4	-
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4	115,436
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4	499,936
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***			5.91

* 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 3.59.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 1,062.7 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 1T22, un incremento de 0.3%, equivalente a Ps. 3.1 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 mantuvo prácticamente sin cambios al posicionarse en un 29.4% y 29.7% al 1T22 y 4T21, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 25.1% y 25.5% al 1T22 y 4T21, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (1T22) y el trimestre inmediato anterior (4T21) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi.

Durante el 1T22, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento inferior al 5.0%. Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 8.1% y 8.7%, respectivamente. Ambos indicadores ratifican la resiliencia de Fibra Mty percibida por sus inversionistas y una alineación con rendimientos razonables de mercado.

Cálculo Valor en Libros	
(+) Propiedades de Inversión	17,218
(+) Otros Activos	1,453
(=) Activos	18,671
(-) Pasivos	6,144
(=) Valor en Libros	12,527
(/) CBFIs (millones de certificados)	971
(=) Valor en Libros por CBFi	12.90

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 1T22	12.29
Precio Book Value	12.90
Premio (Descuento)	(4.7%)

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 1T22	12.29
(x) CBFIs (millones de certificados)	971
(=) Valor de Capitalización	11,934
(+) Pasivos	6,144
(-) Efectivo	1,061
(=) Valor Empresa	17,017

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T22x4)	1,359
(+) Propiedades de Inversión	17,218
(-) Propiedades de Inversión por pagar	429
(=) Propiedades de Inversión, neto	16,789
Tasa Cap Rate Implícita	8.1%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (1T22x4)	1,359
(=) Valor Empresa	17,017
(-) Otros Activos	1,453
(=) Propiedades de Inversión, neto	15,564
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.7%

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T22 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 21 de abril de 2022

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

Números de marcación:

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

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

Publicación de resultados 1T22:
Miércoles 20 de abril de 2022
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

961656

Grabación:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros

requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal

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

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,062,663	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	22,548	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	78,737	76,474
Impuestos por recuperar	119,151	158,178
Otros activos circulantes	35,853	16,020
Total del activo circulante	1,318,952	1,340,562
Propiedades de inversión	17,082,113	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	41,247	41,247
Activo por derecho de uso	6,378	6,754
Instrumentos financieros derivados	11,170	-
Otros activos no circulantes	72,983	66,711
Total del activo no circulante	17,213,891	17,467,703
Total del activo	\$18,532,843	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Intereses por pagar	\$82,057	\$33,963
Cuentas por pagar	62,429	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	389,670	401,823
Impuestos por pagar	4,199	27,794
Pasivo por arrendamiento	1,491	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	6,642	9,955
Depósitos de los arrendatarios	24,090	24,482
Total del pasivo circulante	583,803	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,296,589	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	10,723	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos	514	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo	5,419	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	42,982	46,288
Provisiones de largo plazo	993	1,026
Depósitos de los arrendatarios	110,460	108,830
Total del pasivo no circulante	5,467,680	5,657,278
Total del pasivo	6,051,483	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,556,856	11,557,732
Resultados acumulados	913,334	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	11,170	-
Total del patrimonio	12,481,360	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio	\$18,532,843	\$18,808,265

Estados Consolidados de Utilidad Integral

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2022	Marzo 2021
Ingresos totales	\$375,298	\$330,420
Mantenimiento y operación de inmuebles	26,722	21,810
Honorarios de administración de inmuebles	2,934	2,871
Predial	4,591	3,882
Seguros	1,264	1,030
Servicios administrativos	24,736	20,699
Servicios fiduciarios y gastos generales	12,405	12,315
Plan ejecutivo basado en CBFIs	3,557	8,681
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(298,342)	171,816
Ingresos financieros	15,014	22,037
Gastos financieros	62,738	49,685
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	183,361	(133,831)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	136,384	269,469
Impuestos a la utilidad	676	217
Utilidad neta consolidada	\$135,708	\$269,252
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	11,170	17,312
Total de otros componentes de la utilidad integral	11,170	17,312
Utilidad integral consolidada	\$146,878	\$286,564

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(162,108)	-	(162,108)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	-	-	9,806
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	269,252	-	269,252
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	17,312	17,312
Utilidad integral consolidada	-	269,252	17,312	286,564
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$11,542,451	\$312,806	\$(119,070)	\$11,736,187
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(237,266)	-	(237,266)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	2,129	-	-	2,129
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	135,708	-	135,708
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	11,170	11,170
Utilidad integral consolidada	-	135,708	11,170	146,878
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$11,556,856	\$913,334	\$11,170	\$12,481,360



Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2022	Marzo 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$136,384	\$269,469
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(8,387)	(2,525)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,306)	-
Comisión por arrendamiento	1,528	1,089
Depreciación y amortización	1,486	1,352
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,751)	1,429
Plan ejecutivo basado en CBFIs	3,557	8,681
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	298,342	(171,816)
Ingresos financieros	(15,014)	(22,037)
Gastos financieros	62,738	49,685
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(181,925)	134,652
	\$291,652	\$269,979
Cuentas por cobrar	11,953	(1,999)
Impuestos por recuperar, neto	37,619	-
Otros activos	(18,911)	(16,617)
Cuentas por pagar	(2,160)	(431)
Impuestos por pagar	(23,293)	(13,428)
Depósitos de los arrendatarios	4,332	(1,190)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$301,192	\$236,314
Impuestos a la utilidad pagados	(2,464)	(46)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$298,728	\$236,268
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	12,597	32,311
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(29,760)	(6,875)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(183)
Otros activos	(1,449)	(5,504)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(18,612)	\$1,679,749
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	-	(17,170)
Intereses pagados	(8,469)	(22,969)
Costos pagados para obtención de deuda	(17,924)	(603)
Pago de pasivos por arrendamientos	(473)	(462)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(237,266)	(243,162)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(3,005)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(267,137)	\$(284,366)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	12,979	1,631,651
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,059,608	707,798
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(9,924)	8,102
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$1,062,663	\$2,347,551

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 4T21, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta positiva de 12,202 m², de los cuales principalmente son espacios acondicionados de segunda generación, este inventario es resultado de las desocupaciones que marcaron el primer semestre de 2021.

El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre fue Valle Poniente con una vacancia de 40.4%. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Valle Oriente con 67,697 m² seguido por Margáin – Gomez Morín con 61,194 m².

Al mismo tiempo, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Santa María con una operación de 3,214 m². Al cierre del 2021 la mayor transacción de oficinas en Monterrey perteneció a Fibra Mty con 3,700 m² en el edificio Prometeo, ejecutada el trimestre anterior.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de Ps. 380.92 lo que representa un aumento en cuanto al 3T21 de Ps. 3.56 por m². Este ajuste se debe principalmente a que la absorción ha vuelto a niveles positivos y los espacios de segunda generación comienzan a ser ocupados.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + incorporó 230 mil m² con respecto al 3T21, con dos nuevos edificios en centro de Monterrey y uno en Valle Oriente lo que lleva el mercado a un total de 1.4 millones de m². Considerando el nuevo inventario, la tasa de vacancia total es de 20.8%, un aumento de 40 pbs con respecto al trimestre anterior y 180 pbs con respecto al 4T20.

El indicador de edificios en construcción para el 4T21 fue de 230,149 m² para el cierre del trimestre, una disminución de 41,123 m² contra el mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que la absorción negativa durante los años 2020 y 2021 detuvo nuevos desarrollos.

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



Valle de México

¹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 4T 2021.

Al cierre del 4T21, el mercado de oficinas en el Valle de México presenta una absorción neta positiva por primera vez en 18 meses al ubicarse en 6,461 m², motivado principalmente por renovaciones y el regreso a las oficinas de algunos corporativos.

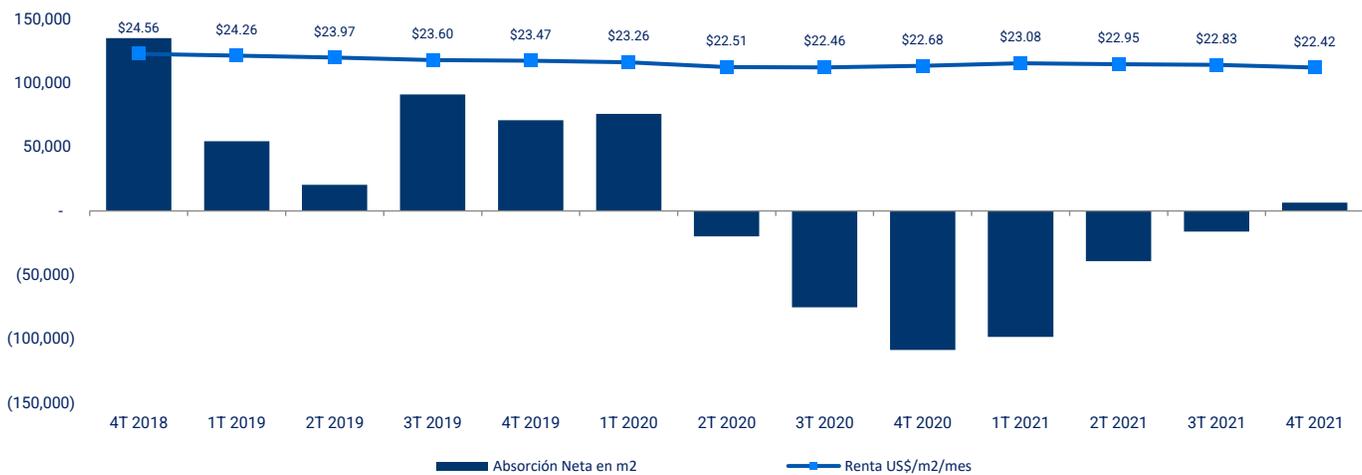
El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre fue Azcapotzalco con una vacancia de 50.5% lo que representa un aumento de 500 pbs con el 3T21. El corredor con mayor cantidad de inventario disponible es Sante Fe con 388,063 m² lo que representa una vacancia de 28.6%. Por otro lado, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Polanco ya que participo en 48.0% de los requerimientos del 4T21, seguido por Insurgentes con 17.0%.

El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.42 por m² lo que representa una disminución en cuanto al trimestre anterior de US\$ 0.41 por m². Este ajuste se debe principalmente a negociaciones de renovación.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + al 4T21 incorporó 0.05 millones de m² con respecto al 3T21, lo que lleva el mercado al total de 7.19 millones de m². Considerando el nuevo inventario, la tasa de vacancia total es de 23.9%, un aumento de 32 pbs con respecto al trimestre anterior.

El indicador de edificios en construcción fue de 719,757 m² para el cierre del 4T21, una disminución con respecto a los 1,116,993 m² del mismo trimestre del año anterior.

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



Guadalajara

Al cierre del 4T21, el mercado de oficinas en Guadalajara presenta una absorción neta positiva de 8,035 m².

El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre, a pesar de tener una disminución de 420 pbs vs el 3T21, fue Providencia, con una vacancia de 55.5%. El corredor con más inventario disponible es Puerta de Hierro con 61,200 m².

Al mismo tiempo, la zona con mejor desempeño durante el 4T21 fue Puerta de Hierro con una absorción de 5,300 m², lo que presenta una variación de 201 pbs con respecto a su tasa de vacancia del 3T21, llevándola a 24.0%.

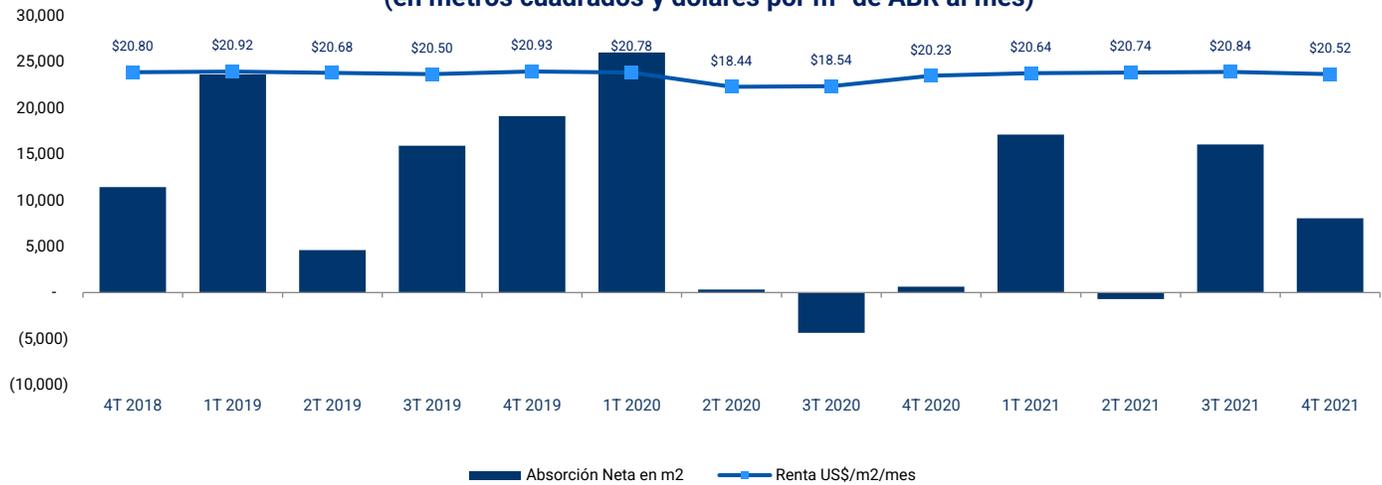
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 20.52 por m² lo que representa una disminución en cuanto al trimestre anterior de US\$ 0.32 por m².



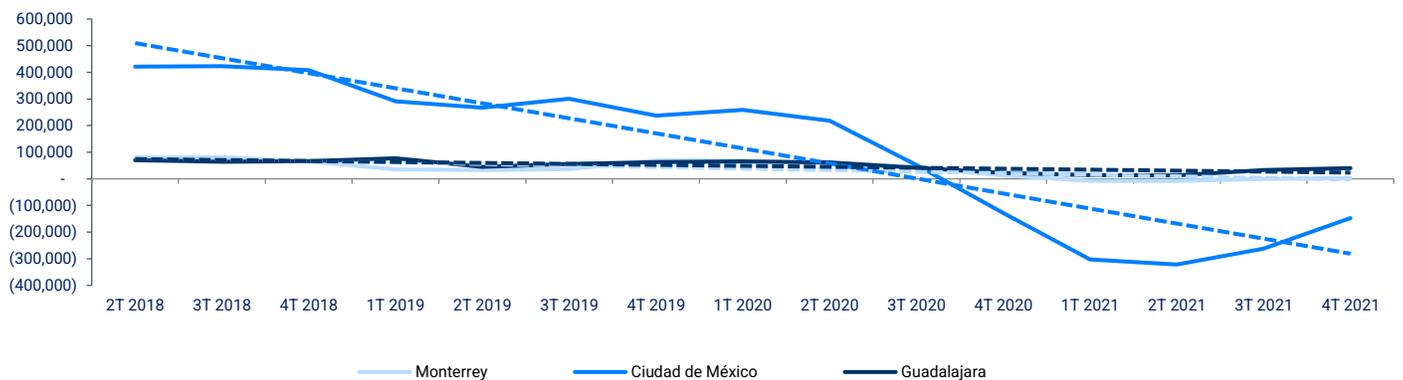
El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + no incorporó nuevas oficinas durante el 4T21, lo que mantiene el mercado en un total de 771,000 m². La tasa de vacancia total es de 21.7% lo que representa una disminución de 110 pbs con respecto al trimestre anterior.

Al cierre del 4T21, el indicador de edificios en construcción fue de 44,600 m² para el cierre del trimestre, una disminución con respecto a los 78,092 m² reportado el mismo trimestre del año anterior.

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



Tendencia de la Absorción Neta de Oficinas
(últimos doce meses, en metros cuadrados)



Mercado Industrial ²

Monterrey

Al cierre del 4T21 la absorción neta registró 376,272 m², cifra que aumentó con respecto a los 159,549 m² reportados el trimestre anterior. La industria manufacturera representa el 38.0% de las operaciones, seguida por la automotriz con 24.0%.

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 4T 2021.



Dentro de la absorción registrada se debe considerar que el 67.0% fue en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*.

El inventario industrial cuenta con 678,000 m² en desarrollo lo que lleva el inventario a un total de 11.47 millones m² representando un aumento de 0.15 millones m² con respecto al 3T21.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 4.6% de desocupación, lo que se traduce a 533,772 m² y representa una disminución de 210 pbs con respecto al 3T21.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.41 por m² en línea con lo observado el trimestre anterior (US\$ 4.21) y del mismo periodo del año previo por (US\$ 4.23).

Saltillo

Al cierre del 4T21 la absorción neta registró 69,500 m², cifra que disminuyó con respecto a los 74,539 m² reportados el trimestre anterior. Durante el 2021, Coahuila registro 32 transacciones industriales, un aumento considerable a las 12 operaciones registradas en 2020.

Dentro de la absorción registrada se debe considerar que 78.0% fue en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*.

El inventario industrial cuenta con 133,000 m² en desarrollo lo que lleva el inventario a un total de 3.63 millones de m² representando un aumento de 0.07 millones de m² con respecto al trimestre anterior.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 5.5% de desocupación, lo que se traduce a 200,304 m² y representa una disminución de 10 pbs con respecto al trimestre anterior.

El precio promedio de salida al cierre del 4T21 fue de US\$ 4.19 por m² manteniendo el mismo precio por metro del trimestre anterior y en línea con el mismo periodo del año previo de US\$ 4.16.

Bajío

Al cierre del 4T21 la absorción neta registró 92,000 m², cifra que disminuyó con respecto a los 111,300 reportados el trimestre anterior. Las expansiones por el crecimiento del e-commerce fueron el principal generador de transacciones.

El inventario industrial cuenta con 200,000 m² en desarrollo lo que lleva el inventario a crecimiento anual de 2.0%. Más del 50.0% del desarrollo en 2021 fue destinado a edificios a la medida o *build-to-suit*.

En cuanto a la vacancia, se cuenta con 4.6% de desocupación, lo que se traduce a 594,751 m² y representa una disminución de 80 pbs con respecto al 3T21.

La tasa de vacancia más alta del sector la presenta San Luis Potosí con 5.2%. Mientras que la zona con mejor ocupación es Aguascalientes con una tasa de vacancia de 3.3%.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de US\$ 4.15 por m², en línea con lo observado el 3T21 con US\$ 4.17.

Dentro de la zona del bajío, la zona de San Luis Potosí presentó el precio de salida más alto del mercado con US\$ 4.26. Mientras que la zona de Aguascalientes tuvo el más bajo con US\$ 3.92.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados	7
1. Información general.....	7
2. Eventos relevantes.....	7
3. Bases de preparación y presentación.....	9
4. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	14
5. Cuentas por cobrar	14
6. Impuestos por recuperar	15
7. Otros activos	16
8. Propiedades de inversión	17
9. Préstamos bancarios y bursátiles	20
10. Administración del capital y riesgos financieros	21
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	26
12. Patrimonio de los fideicomitentes	27
13. Utilidad por CBFi	28
14. Información por segmentos.....	29
15. Hechos posteriores.....	30

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)	Nota	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$1,062,663	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	5	22,548	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		78,737	76,474
Impuestos por recuperar	6	119,151	158,178
Otros activos circulantes	7	35,853	16,020
Total del activo circulante		1,318,952	1,340,562
Propiedades de inversión	8	17,082,113	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión		41,247	41,247
Activo por derecho de uso		6,378	6,754
Instrumentos financieros derivados		11,170	-
Otros activos no circulantes	7	72,983	66,711
Total del activo no circulante		17,213,891	17,467,703
Total del activo		\$18,532,843	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	9	\$82,057	\$33,963
Cuentas por pagar		62,429	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		389,670	401,823
Impuestos por pagar		4,199	27,794
Pasivo por arrendamiento		1,491	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones		6,642	9,955
Depósitos de los arrendatarios		24,090	24,482
Total del pasivo circulante		583,803	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	5,296,589	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		10,723	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos		514	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo		5,419	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		42,982	46,288
Provisiones de largo plazo		993	1,026
Depósitos de los arrendatarios		110,460	108,830
Total del pasivo no circulante		5,467,680	5,657,278
Total del pasivo		6,051,483	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,556,856	11,557,732
Resultados acumulados		913,334	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	10	11,170	-
Total del patrimonio		12,481,360	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio		\$18,532,843	\$18,808,265

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

	Nota	Marzo 2022	Marzo 2021
Ingresos totales	14	\$375,298	\$330,420
Mantenimiento y operación de inmuebles		26,722	21,810
Honorarios de administración de inmuebles		2,934	2,871
Predial		4,591	3,882
Seguros		1,264	1,030
Servicios administrativos		24,736	20,699
Servicios fiduciarios y gastos generales		12,405	12,315
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	3,557	8,681
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	(298,342)	171,816
Ingresos financieros		15,014	22,037
Gastos financieros		62,738	49,685
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		183,361	(133,831)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		136,384	269,469
Impuestos a la utilidad		676	217
Utilidad neta consolidada		\$135,708	\$269,252
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	11,170	17,312
Total de otros componentes de la utilidad integral		11,170	17,312
Utilidad integral consolidada		\$146,878	\$286,564
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$0.14	\$0.28
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$0.14	\$0.28

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados

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

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(162,108)	-	(162,108)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	-	-	9,806
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	269,252	-	269,252
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	17,312	17,312
Utilidad integral consolidada	-	269,252	17,312	286,564
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$11,542,451	\$312,806	\$(119,070)	\$11,736,187
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(237,266)	-	(237,266)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	2,129	-	-	2,129
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	135,708	-	135,708
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	11,170	11,170
Utilidad integral consolidada	-	135,708	11,170	146,878
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$11,556,856	\$913,334	\$11,170	\$12,481,360

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

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

	Marzo 2022	Marzo 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$136,384	\$269,469
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(8,387)	(2,525)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(3,306)	-
Comisión por arrendamiento	1,528	1,089
Depreciación y amortización	1,486	1,352
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,751)	1,429
Plan ejecutivo basado en CBFIs	3,557	8,681
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	298,342	(171,816)
Ingresos financieros	(15,014)	(22,037)
Gastos financieros	62,738	49,685
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(181,925)	134,652
	\$291,652	\$269,979
Cuentas por cobrar	11,953	(1,999)
Impuestos por recuperar, neto	37,619	-
Otros activos	(18,911)	(16,617)
Cuentas por pagar	(2,160)	(431)
Impuestos por pagar	(23,293)	(13,428)
Depósitos de los arrendatarios	4,332	(1,190)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$301,192	\$236,314
Impuestos a la utilidad pagados	(2,464)	(46)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$298,728	\$236,268
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	12,597	32,311
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(29,760)	(6,875)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(183)
Otros activos	(1,449)	(5,504)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(18,612)	\$1,679,749
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	-	(17,170)
Intereses pagados	(8,469)	(22,969)
Costos pagados para obtención de deuda	(17,924)	(603)
Pago de pasivos por arrendamientos	(473)	(462)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(237,266)	(243,162)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(3,005)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(267,137)	\$(284,366)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	12,979	1,631,651
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,059,608	707,798
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(9,924)	8,102
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$1,062,663	\$2,347,551

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

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

1. Información general

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

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

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

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

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

2. 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 cuál para los 16 días de operación de la transición en Fibra MTY, terminados el 31 de marzo de 2022 fue de \$8, y 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 crédito sindicado 2021, el cual, al 31 de marzo de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$993,160), ver Nota 9 Préstamos Bancarios y Bursátiles.

- 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, ver Nota 2 III. anterior.

La cobertura se realizó bajo un SWAP de tasas de interés que contempla las mismas características para la fijación de los intereses del crédito tales como la referencia y día de determinación de la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Dicha cobertura se contrató 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 al 31 de marzo de 2022, ver Nota 9 Préstamos Bancarios y Bursátiles.

- V. Al 31 de marzo 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 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 Zinc 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.

3. Bases de preparación y presentación

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

Bases de medición – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2022 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los 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 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 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.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos no vigentes en el periodo de reporte

El Fideicomiso ha revisado la siguiente nueva 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 períodos 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 períodos 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 período 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.

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 20 de abril de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 19 de abril 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 descrito en la Nota 10 de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se vuelve importante ante la situación económica actual generada por la pandemia mundial COVID-19 y 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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en bancos	\$ 209,339	\$ 246,961
Equivalentes de efectivo	853,324	812,647
Total	\$ 1,062,663	\$ 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.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de marzo de 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.

5. Cuentas por cobrar

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 22,777	\$ 33,652
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	549	1,023
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	154	123
Otras cuentas por cobrar	112	279
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(1,044)	(4,795)
Total	\$ 22,548	\$ 30,282

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo (ver Nota 4).

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 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de cartera vencida ascendían a \$11,048 y \$21,469 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$1,044 y \$4,795, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de tres meses al 31 de marzo de 2022 por \$3,751.

Al 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 11,729	\$12,183
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	10,004	16,674
Total	\$ 21,733	\$ 28,857

6. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 118,876	\$ 158,077
Otros	275	101
Total	\$ 119,151	\$ 158,178

7. Otros activos

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 24,275	\$ 6,929
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	5,286	5,034
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	6,292	4,057
Total	\$ 35,853	\$ 16,020
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 18,429	\$ 12,278
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	11,918	11,920
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	19,071	19,071
Depósitos en garantía	2,561	2,614
Mobiliario y equipo de oficina	7,429	6,460
Activos intangibles	11,666	12,297
Pagos anticipados ⁽¹⁾	1,532	1,685
Otros	377	386
Total	\$ 72,983	\$ 66,711

(1) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones, y honorarios profesionales y 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.

8. Propiedades de inversión

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones/ Desinversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2022
Propiedades de inversión:						
Casona	\$ 306,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (4,763)	\$ 301,420
Catacha ⁽¹⁾	72,500	-	-	-	-	72,500
Monza ⁽¹⁾	212,800	-	-	-	2,000	214,800
Monza 2 ⁽¹⁾	90,000	-	-	-	-	90,000
Prometeo	455,000	-	2,613	-	(2,613)	455,000
Oficinas en el Parque	1,763,000	-	227	-	(6,427)	1,756,800
Neoris/General Electric	745,000	-	-	-	3,000	748,000
Axtel	393,000	-	-	-	-	393,000
Atento	68,900	-	-	-	(600)	68,300
Cuadrante	102,579	-	-	-	(3,263)	99,316
Danfoss	449,294	-	1,127	-	(18,396)	432,025
Ciénega ⁽²⁾	340,000	-	-	-	3,000	343,000
Fortaleza ⁽²⁾	598,000	-	68	-	(68)	598,000
Nico 1	707,792	-	-	-	(22,511)	685,281
Providencia	1,159,137	76	-	-	(28,996)	1,130,217
Redwood	693,430	-	-	-	(22,055)	671,375
Santiago ⁽¹⁾	224,647	-	-	-	(6,152)	218,495
Huasteco	1,309,458	-	-	-	(18,497)	1,290,961
Cuauhtémoc	310,000	-	-	-	-	310,000
Catacha 2 ⁽¹⁾	79,000	-	-	-	-	79,000
Zinc	250,292	-	-	-	(7,961)	242,331
Patria	315,000	-	-	-	(1,000)	314,000
Garibaldi	761,132	(33)	407	-	(15,644)	745,862
Filios ^{(3) (4)}	3,187,485	(232)	-	23,109	(100,252)	3,110,110
La Perla	1,877,187	-	-	-	(29,909)	1,847,278
Ciénega 2	422,624	51	-	-	(10,513)	412,162
Ciénega 3	459,551	51	-	-	(6,722)	452,880
Total propiedades de inversión	\$ 17,352,991	\$ (87)	\$ 4,442	\$ 23,109	\$ (298,342)	\$ 17,082,113

- (1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 31 de marzo 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) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.).
- (3) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las adiciones en Filios corresponden a mejoras al portafolio 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 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$6,642 y \$9,955, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.

- (4) Construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual con el inquilino de este portafolio, por extensión de plazo del contrato. Al 31 de marzo de 2022, el saldo es de Ps. 51.2 millones. Ver revelación detallada en el apartado de compromisos, al final de esta sección.

Inversiones de Capital en proceso

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 37,552	\$ 39,992
Adiciones por inversiones de capital	4,442	65,623
Inversiones terminadas	(3,709)	(68,063)
Saldo final	\$ 38,285	\$ 37,552

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 31 de marzo 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 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 31 de marzo 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 tres meses terminado el 31 de marzo 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 desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$298,342, generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, fue ocasionado por:

1. El valor del tipo de cambio al 31 de marzo de 2022 es de \$19.8632 pesos por dólar, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, lo cual genera un decremento en el valor de las propiedades de inversión de \$374,483.
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de \$66,001 y se generó principalmente por cambios en las condiciones contractuales y reducción en el presupuesto de gastos de ciertas propiedades de inversión.
3. Incremento en el valor del portafolio por condiciones de mercado \$10,140 por actualización del indicador de inflación en las propiedades adquiridas durante el cuarto trimestre 2021.

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 31 de marzo 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 de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021 y comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo. Al 31 de marzo de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 2.5 millones (equivalente a \$51,175 miles) de los cuales \$11,691 está pendiente de pago y se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$4.0 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.
- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi y Prometeo 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\$2.4 millones. Al 31 de marzo de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.5 millones (equivalentes a \$10,400 miles) de los cuales \$8,882 miles 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\$1.9 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.

9. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre 2021, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal el 26 de octubre de 2027. ⁽¹⁾	\$ 4,372,226	\$ 4,516,589
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más un ajuste de 0.11% y una sobre tasa de 2.52% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de diciembre de 2026. ⁽²⁾	993,160	1,025,786
Costos de obtención de deuda	(68,797)	(72,287)
	\$ 5,296,589	\$ 5,470,088

⁽¹⁾ Incluye US\$100 millones de dólares norteamericanos a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones de dólares norteamericanos a cupón fijo de 3.73% y premio por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones de dólares norteamericanos, la cual, neta de amortizaciones, al 31 de marzo de 2022 asciende a US\$5 millones de dólares norteamericanos y es equivalente a Ps.101,637 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, Ver Nota 2.III.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$ 82,057 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 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre 2021 se integran como sigue:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021	\$ 35,686	\$ 37,496
Préstamo bursátil CEBUREs	33,111	34,356
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	-	425
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	-	10
Total	\$ 68,797	\$ 72,287

Al 31 de marzo 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:

	31 de marzo 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 reapertura CEBUREs	(4,076)	(6,710)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(476)	(38,619)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(17,479)
Amortización de costos de deuda	3,966	34,845
(Ganancia) pérdida cambiaria	(172,913)	195,182
Saldo final	\$ 5,296,589	\$ 5,470,088

10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 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.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 29.4% y 29.7%, 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 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,062,663	\$ 1,059,608
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	22,548	30,282
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	119,984	117,721
Otros activos financieros	2,561	2,614
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	11,170	-
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	49,821	58,831
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades	400,393	426,499
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,296,589	5,470,088
Intereses por pagar	82,057	33,963
Depósitos de los arrendatarios	134,550	133,312
Pasivos por arrendamiento	6,910	7,272

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:

	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 4,372,226	\$ 4,170,325	\$ 4,516,589	\$ 4,526,101
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	993,160	978,354	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 31 de marzo 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.

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. Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, la gestión de riesgos financieros no tuvo impactos materiales por la actual pandemia mundial COVID-19. Los efectos cuantitativos de dicha pandemia en la información financiera de Fibra MTY se detallan en cada uno de los riesgos financieros, los cuales incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 4 y 5, 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 31 de marzo de 2022 la recuperación de ingresos generados se mantuvo en niveles cercanos al 100% (ver Nota 5); adicionalmente, como se menciona en la Nota 5, 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.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021, los saldos derivados de las acciones ejecutadas para la recuperación de cuentas por cobrar, efectuadas a causa de COVID-19, fueron los siguientes:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Aplicación de depósitos en garantía a cuentas por cobrar, netos de recuperaciones ⁽¹⁾	\$ 579	\$ 1,131
Incentivos otorgados a inquilinos ⁽²⁾	3,009	2,926
	<u>\$ 3,588</u>	<u>\$ 4,057</u>

- (1) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, solamente existe 1 depósito en garantía pendiente de recuperar y no se realizaron aplicaciones adicionales.
- (2) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021, se otorgaron incentivos por \$0.3 y se devengaron \$0.2.

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 31 de marzo 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

Fibra MTY mantiene una posición financiera sólida para continuar afrontando los retos generados por COVID-19.

Al 31 de marzo de 2022, Fibra MTY:

- Mantuvo el endeudamiento, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 29.4% al 31 de marzo 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 5.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 25.1%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. 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 (equivalentes a Ps.1,044.6 millones a la fecha de la disposición) mediante la contratación de un instrumento financiero derivado tipo swap. Como consecuencia de lo anterior, Fibra MTY reduce su riesgo ante el incremento de las tasas de interés en el mercado y los posibles efectos adversos del ambiente inflacionario a nivel mundial. Asimismo, Fibra MTY no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps.1,986.3 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas equivalentes a Ps.1,433.2 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.

- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps.499.9 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps.389.7 millones 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 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%. Ver notas 2. III y IV.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 11,170	\$ 11,170

Al 31 de marzo 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 31 de marzo 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.

Al 31 de marzo de 2022, el impacto en el ION a causa de la pandemia por COVID 19, fue de 1.6% en comparación con el 1T21. De la cual el 1.3% se originó a causas de desocupaciones en oficinas y 0.3% por la reducción de precios de renta en las renovaciones de contratos, derivada de las condiciones actuales de mercado.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo 2022	1 de enero al 31 de marzo 2021
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 4,373	\$ 5,119
Cuprum, S.A. de C.V.	4,583	4,306
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,319	2,110
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	1,128	1,254
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	1,038	961
Acción Motriz, S.A. de C.V.	578	766
	<u>\$ 14,019</u>	<u>\$ 14,516</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 13	\$ -
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)}	\$ 11,219	\$ 8,815
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	150
Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	-	70
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	-	41
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	200
	<u>\$ 11,219</u>	<u>\$ 9,276</u>

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

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar ⁽³⁾	\$ 549	\$ 1,023
Cuentas por pagar ⁽¹⁾ :		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	\$ 1,357	\$ 1,357
Penta Motríz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾	528	546
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾	271	280
Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	207	207
	\$ 2,924	\$ 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.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- a. 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 31 de marzo de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 172,931 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$2,129. 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 \$3,557.
- b. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.
- c. Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- d. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 972,261,110 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 tres meses terminado el 31 de marzo 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
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

13. Utilidad por CBFi

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

La utilidad diluida por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFis en circulación y el número de CBFis promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFis de Fibra MTY.

	1 de enero al 31 de marzo de 2022	1 de enero al 31 de marzo de 2021
Utilidad neta consolidada	\$135,708	\$269,252
CBFis expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	971,082.131	968,840.253
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFis no asignados	4,783.202	4,864.902
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	975,865.333	973,705.155
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.14	\$0.28
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.14	\$0.28

14. 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 tres meses, terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de tres meses de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

1 de enero al 31 de marzo de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 188,291	\$ 178,752	\$ 8,255	\$ -	\$ 375,298
Gastos de operaciones	28,225	6,370	884	-	35,479
Gastos por mantenimientos	32	-	-	-	32
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	37,141	37,141
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	3,557	3,557
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(96,508)	(203,834)	2,000	-	(298,342)
Utilidad en venta de activos	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-	-	135,637	135,637
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	136,384
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 160,066	\$ 172,382	\$ 7,371	\$ -	\$ 339,819

1 de enero al 31 de marzo 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$172,192	\$ 149,610	\$ 8,618	\$ -	\$ 330,420
Gastos de operaciones	24,158	4,751	684	-	29,593
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	33,014	33,014
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	8,681	8,681
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(38,864)	210,580	100	-	171,816
Resultado financiero	-	-	-	(161,479)	(161,479)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	269,469
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$148,034	\$ 144,859	\$ 7,934	\$ -	\$ 300,827

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

Al 31 de marzo de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,335,421	\$ 8,420,642	\$ 326,050	\$ -	\$ 17,082,113
Total de activos	-	-	-	18,532,843	18,532,843
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,296,589	5,296,589

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 largo plazo	-	-	-	5,470,088	5,470,088

15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2022 y hasta el 20 de abril 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:

- i. El 19 de abril de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó realizar dos distribuciones de efectivo mensuales por \$79,937 cada una y una distribución de efectivo por \$79,936, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo 2022, las cuales se liquidarán el 29 de abril, 31 de mayo y 30 de junio 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 \$0.082 por CBFi.