



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

2T22

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 SEGUNDO TRIMESTRE 2022

Monterrey, Nuevo León, México – 20 de Julio 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 segundo trimestre de 2022 (“2T22”). 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 inicia proceso de colocación para seguir su estrategia de crecimiento ordenado.....	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Indicadores Operativos	7
Posición Financiera	8
Resumen de Adquisiciones.....	9
Resumen de Desinversiones.....	9
Indicadores Financieros en miles de pesos.....	10
Indicadores Financieros por CBF.....	10
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	22
COVID-19 2T22	22



Desempeño Financiero del Trimestre	22
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo	24
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	24
Mismos inmuebles	25
Gastos de Administración	25
Resultado Financiero	25
CAPEX	25
Adquisiciones	25
Desinversiones	25
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	25
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25
Valor razonable de propiedades de inversión	26
Utilidad neta consolidada	26
Instrumentos financieros derivados	26
FFO y AFFO	27
Distribución por CBFIs	28
Deuda y Efectivo	29
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	31
Crédito Sindicado Quirografario 2021	31
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
El Mercado de Oficinas	41
Monterrey	41
Valle de México	41
Guadalajara	42
Mercado Industrial	44
Monterrey	44



Saltillo	45
Bajío	46
Ciudad de México	47
Guadalajara	48
Reynosa	49
Ciudad Juárez	50

Fibra Mty inicia proceso de colocación para seguir su estrategia de crecimiento ordenado.

Comentarios Destacados del periodo

- Durante el 2T22 Fibra Mty comenzó los esfuerzos para realizar una emisión de capital por un monto de hasta Ps. 3,450.0 millones. El objetivo principal de la emisión es fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial. El entorno positivo de este mercado proviene en gran medida de la reestructuración de las cadenas de suministro ("Nearshoring"), lo cual ha provocado un importante incremento en la demanda por espacio, de hecho, en ciertos mercados supera la oferta existente. Ante la necesidad de nuevos edificios y un alza en el costo de construcción, las rentas por metro cuadrado se han expandido en algunas ubicaciones. En adición, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:
 - Gobierno Corporativo, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación corporativa 2021 (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG.
 - Portafolio de Calidad, al tener un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio superior a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.
 - Rentabilidad vs Comparables, al haber ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).
 - Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias, al mantener la mayor parte de sus rentas denominadas en dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.
 - Estrategia de Crecimiento Ordenada, al tener un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.
- Fibra Mty cerró el 2T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 2T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m² de Área Bruta Rentable ("ABR"). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2022 fue de 91.7%, 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\$4.9 en naves industriales y US\$6.8 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 373.8 millones, 24.7% por encima del 2T21.
- El ingreso operativo neto ("ION") fue de Ps. 332.8 millones, 22.4% mayor al 2T21.
- La UAFIDA del 2T22 alcanzó Ps. 301.5 millones, 25.2% por encima del 2T21.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T22 fueron de 89.0% y 80.6%, 100 y 60 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. 257.1 millones y Ps. 244.9 millones, 20.7% y 15.1% por encima del 2T21. 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 y de inversiones verdes, así como la distribución lineal de los ingresos recibidos de Axtel fueron realizados a nivel AFFO en el 2T21, si lo hubiéramos reflejado desde el FFO, su crecimiento hubiera sido de 15.2%, en línea con el del AFFO.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T22, ascenderá a Ps. 244.9 millones, equivalente a Ps. 0.252 por CBFi, considerando el número de CBFIs en circulación al cierre del 2T22, lo cual representa un rendimiento anualizado de 8.2% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 350 pbs por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.

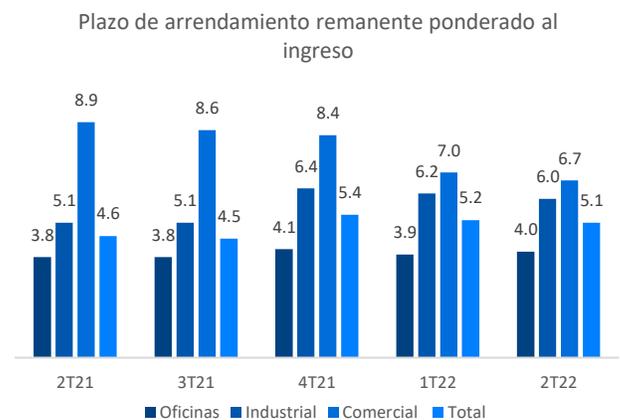
Indicadores Operativos

	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	60	59	1.7%	60	-
Oficinas	19	19	-	19	-
Industrial	35	34	2.9% (1,2,4)	35	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	818,864	749,564*	9.2%(1,2,3)	818,864	-
Tasa de Ocupación (ABR)	91.7%	90.5%	1.2 p.p.(1,2,3)	91.6%	0.1 p.p

	2T22		2T21		Δ%/p.p.		1T22		Δ%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas	\$19.6	\$333.0	\$19.4	\$320.8	1.0%	3.8%	\$19.4	\$332.1	1.0%	0.3%
Corporativas										
Oficinas Operativas	\$14.9	\$251.9	\$14.2	\$110.0	4.9%	129.0%(5)	\$15.0	\$240.2	(0.7%)	4.9%
Industrial	\$4.9	\$78.7	\$4.8	\$74.2	2.1%	6.1%	\$4.9	\$77.9	-	1.0%
Comercial	-	\$137.6	-	\$148.9	-	(7.6%)(6)	-	\$137.3	-	0.2%

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum.

- (1) Adquisición del inmueble Ciénega 2 en noviembre 2021
- (2) Adquisición del inmueble Ciénega 3 en diciembre 2021
- (3) Expansión del inmueble Providencia 5 incorporado al portafolio el 29 de septiembre 2021 por 9,019 m²
- (4) Desinversión del inmueble Cuprum en diciembre 2021.
- (5) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representaba un 18.2% del ABR ocupado al 2T21 en el sector de Oficinas Operativas denominadas en pesos, con precio de renta de Ps.87.4 por m²
- (6) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 2T21.



Posición Financiera

	2T22	4T21	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	1,103,533	1,059,608	4.1% ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión ⁽²⁾	17,685,621	17,352,991	1.9% ⁽²⁾
Otros activos	278,100	395,666	(29.7%) ⁽³⁾
Total del Activo	19,067,254	18,808,265	1.4%
Deuda	5,369,941	5,470,088	(1.8%) ⁽⁴⁾
Otros pasivos	695,977	765,553	(9.1%)
Total del Pasivo	6,065,918	6,235,641	(2.7%)
Total del Patrimonio ⁽⁴⁾	13,001,336	12,572,624	3.4%⁽⁵⁾

- (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. 676.9 millones, ii) Recuperación cuenta por cobrar por venta de propiedad de inversión CUPRUM Ps. 37.9 millones, compensado por iii) Distribuciones de efectivo Ps. 477.1 millones, iv) Inversiones de capital en las propiedades Ps. 75.9 millones, v) Servicio de deuda, neto de intereses cobrados Ps. 108.1 millones, y vi) otros efectos menores por (Ps. 9.8) millones.
- (2) El incremento neto comprende principalmente: i) una mayor valuación de las propiedades al cierre del 2T22 por Ps. 275.4 millones, la cual fue originada por el portafolio industrial debido al incremento en la renta de mercado, en la inflación proyectada sobre renta de mercado y la disminución en el indicador de vacancia, así como el aumento en la valuación de la operación estándar de propiedades y compensada parcialmente por la apreciación del peso frente al dólar, ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 41.3 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 15.9 millones.
- (3) La disminución de Ps. 117.6 millones se debe mayormente a la recuperación de saldos de IVA a favor generados por las adquisiciones de Ciénega 2 Ps. 50.0 millones, a través de devolución y Ciénega 3 Ps. 55.0 millones, a través de acreditamiento.
- (4) Disminución originada principalmente por Ps. 98.4 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.20.1443 en el 2T22, aplicada sobre un saldo insoluto de deuda de US\$265 millones.
- (5) El aumento en patrimonio se debe principalmente i) al efecto de la valuación de propiedades de inversión, y ii) la apreciación del peso frente al dólar; ambos se ven reflejados en la utilidad integral consolidada del 2T22.

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	1	(100.0%)	-	-
Precio de Adquisición	-	1,435,235 ⁽¹⁾	(100.0%)	-	-
ION Anualizado	-	133,287	(100.0%)	-	-
Área bruta rentable en m ²	-	43,624	(100.0%)	-	-
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽²⁾	-	9.3%	(9.3 p.p)	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	5	(100%)	-	-

(1) Corresponde al 81.0% del ABR ocupado incluyendo ciertas inversiones futuras de capital.

(2) 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	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de propiedades desinvertidas	-	1	(100%)	-	-
Precio de Venta	-	70,034	(100%)	-	-
ION Anualizado	-	7.050	(100%)	-	-
Área bruta rentable en m ²	-	7,985	(100%)	-	-
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	-	10.1%	(10.1 p.p)	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la desinversión	-	5	(100%)	-	-

(1) 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

	2T22	2T21	Δ% ⁽¹⁾	1T22	Δ% ⁽²⁾
Ingresos totales	373,826	299,732	24.7%	375,298	(0.4%)
ION	332,754	271,873	22.4%	339,819	(2.1%)
UAFIDA	301,472	240,769	25.2%	305,230	(1.2%)
FFO	257,126	212,967	20.7%	252,030	2.0%
AFFO	244,878	212,712	15.1%	239,810	2.1%

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

(2) El ION disminuye Ps. 7.1 millones, principalmente por el efecto combinado de (Ps. 8.7) millones de impacto desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio, el cual fue de Ps.20.0323 en 2T22 y Ps.20.6755 en 1T22; (Ps.1.4) millones de incremento en servicios públicos, netos de recuperaciones, por regreso parcial a oficinas en ciertos inmuebles; y Ps. 3.0 millones de mayor ingreso por inflación. La UAFIDA disminuye Ps. 3.8 millones debido a que en el 1T22 se realizaron gastos no recurrentes tales como pago del impuesto sobre nómina generado por bonos monetario y en CBFIs, y se ejecutó la mayoría de los trabajos para migrar a la versión 4.0 de facturación electrónica. El FFO incrementa Ps. 5.1 millones debido, en su mayoría, a que ciertos periodos de gracia concluyeron en el 1T22, Ps. 6.3 millones, por el resultado financiero favorable de Ps. 1.9 millones debido principalmente al incremento en la tasa de interés de nuestras inversiones de caja y la actualización de impuestos en la recuperación del saldo a favor de IVA por la adquisición de Ciénega 2 compensado parcialmente por mayor gasto financiero por transición de LIBOR a SOFR y pérdida cambiaria realizada en la recuperación de cartera, y otros impactos menores. El AFFO se mantuvo en línea con el FFO incrementando Ps. 5.1 millones.

Indicadores Financieros por CBFI

	2T22	2T21	Δ% ⁽¹⁾	1T22 ⁽²⁾	Δ%
ION	0.342	0.280	22.1%	0.350	(2.3%)
UAFIDA	0.310	0.248	25.0%	0.314	(1.3%)
FFO	0.264	0.220	20.0%	0.259	1.9%
AFFO	0.252	0.219	15.1%	0.247	2.0%
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	972,261.110	969,939.906	0.2%	972,261.110	-

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	2T22	2T21	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T22	Δ%/p.p. ⁽²⁾
Ingresos totales	373,826	299,732	24.7%	375,298	(0.4%)
ION	89.0%	90.7%	(1.7 p.p.)	90.5%	(1.5 p.p.)
UAFIDA	80.6%	80.3%	0.3 p.p.	81.3%	(0.7 p.p.)
FFO	68.8%	71.1%	(2.3 p.p.)	67.2%	1.6 p.p.
AFFO	65.5%	71.0%	(5.5 p.p.)	63.9%	1.6 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

"En medio de la dificultad aparece la oportunidad"

Albert Einstein

Me entusiasma dirigirme a ustedes comentando que a inicios de junio levantamos la confidencialidad en relación con una colocación subsecuente de capital por hasta Ps. 3,450 millones, la cual estimamos estar concretando durante septiembre. Esta sería la quinta ocasión en que acudiríamos al mercado de capitales, lo cual refleja la confianza de nuestros inversionistas.

El objetivo de esta colocación es aprovechar las condiciones sin precedentes en que se encuentra actualmente el ciclo del mercado industrial en nuestro país, mismas que consideramos continuarán durante los próximos años. Esta actividad se ha visto impulsada particularmente por el incremento en la demanda del mercado norteamericano, la reconfiguración de las cadenas de suministro (Nearshoring) y la continua necesidad de más centros de distribución y logísticos.

Asimismo, hemos observado una tendencia en el incremento de la demanda de espacios industriales y de oficinas en los principales mercados del país, particularmente donde Fibra Mty tiene presencia. Consideramos que esta actividad nos permitirá recuperar niveles óptimos de ocupación en el mediano plazo.

Lo anterior nos permitirá capitalizar oportunidades de inversión actualmente en proceso de evaluación y negociación, mismas que al cierre del segundo trimestre superan los quinientos millones de dólares. De esta manera, estaríamos incrementando no sólo el tamaño de nuestro portafolio sino nuestra capacidad de flujo en beneficio de las distribuciones de efectivo para los tenedores de nuestros títulos.

En adición, estamos muy orgullosos de los esfuerzos que en materia de ASG ha realizado Fibra Mty durante los últimos trimestres, mismos que quedan de manifiesto en forma detallada en nuestro más reciente reporte de sustentabilidad, disponible en nuestra página de Internet. Continuamos implementando distintas iniciativas encaminadas al cumplimiento de nuestros compromisos, destacando, entre otros, la puesta en marcha de la certificación LEED O+M de nuestro componente de oficinas, la obtención del reconocimiento *Green Lease Leader* nivel plata y la implementación de la primera fase de generación distribuida de energía.

Vale la pena resaltar las bondades que hacen de Fibra Mty un instrumento muy atractivo de inversión al mantener una ocupación del 91.7%, el 77.9% de los ingresos dolarizados con actualizaciones de rentas en línea con la inflación y un flujo de rentas con vencimiento promedio de 5.1 años en los contratos de arrendamiento. Esto se traduce en una menor exposición al riesgo y menos volatilidad para nuestros inversionistas.

Quisiera terminar resaltando el positivo desempeño de nuestra operación durante el segundo trimestre, en línea con la guía de resultados aprobada por el Comité Técnico al inicio del año.

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 14.6 años y ocupación de 91.7% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	2T22 Ingresos Totales	2T21 Ingresos Totales	Δ% 2T22 vs 2T21	1T22 Ingresos Totales	Δ% 2T22 vs 1T22	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	40,836	42,509	(3.9%)	42,439	(3.8%)
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	18,547	18,077	2.6%	19,004	(2.4%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	9,416	8,493	10.9%	8,562	10.0%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,963	3,920	1.1%	4,255	(6.9%)
*	Cuprum	Nuevo León	-	-	-	-	-	-
9- 12	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	30,699	7,046	8,772	(19.7%) ⁽³⁾	7,090	(0.6%)
13	Catacha	Nuevo León	5,431	1,363	1,288	5.8%	1,357	0.4%
14- 17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	4,951	5,885	(15.9%) ⁽¹⁰⁾	4,951	0.0%
18	Santiago	Querétaro	16,497	5,032	4,833	4.1%	5,174	(2.7%)
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,217	2,065	7.4%	2,319	(4.4%)
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	15,152	3,218	370.9% ⁽⁴⁾	15,001	1.0%
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,365	12,759	4.7%	13,738	(2.7%)
22 - 29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	26,561	21,494	23.6% ⁽¹¹⁾	27,967	(5.0%)
30	Fortaleza	ZMVM ⁽⁵⁾	15,259	15,523	12,144	27.8% ⁽¹²⁾	11,664	33.1% ⁽¹²⁾
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,204	5,859	5.9%	6,204	0.0%
32	Redwood	Jalisco	11,605	18,800	19,250	(2.3%)	18,990	(1.0%)
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,685	1,597	5.5%	1,685	(0.0%)
34 - 40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	27,735	25,249	9.8%	28,341	(2.1%)
41	Cuauhtémoc	Nuevo León	10,294	-	2,957	(100.0%) ⁽⁶⁾	129	(100.0%) ⁽⁶⁾
42	Zinc	Nuevo León	19,623	4,458	4,271	4.4%	4,583	(2.7%)
43	Patria	Jalisco	7,970	10,711	9,819	9.1%	10,374	3.3%
44 - 53	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	63,440	59,540	6.6%	65,355	(2.9%)
54 - 57	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,333	15,230	0.7%	15,328	0.0%
58	La Perla ⁽⁷⁾	Jalisco	43,624	45,449	10,503	332.7% ⁽⁷⁾	44,341	2.5%
59	Ciénega 2 ⁽⁸⁾	Nuevo León	30,194	8,311	-	-	8,546	(2.7%)
60	Ciénega 3 ⁽⁹⁾	Nuevo León	30,087	7,728	-	-	7,901	(2.2%)
Total			818,864	373,826	299,732	24.7%	375,298	(0.4%)



* Inmueble vendido el 2 de diciembre de 2021.

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

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

(3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato. Reducción del ingreso derivada principalmente de la venta del inmueble Casona Mochis en junio 2021 anunciado el 2T21.

(4) Los ingresos del 2T21, incluyen una disminución de Ps. 8.2 millones por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio y cobro de penalización, que para propósitos de IFRS 16 calificó como un nuevo arrendamiento. Estos devengos no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas.

(5) Zona Metropolitana del Valle de México.

(6) Desocupación en el 1T22 del inquilino Banco Ahorro Famsa 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.

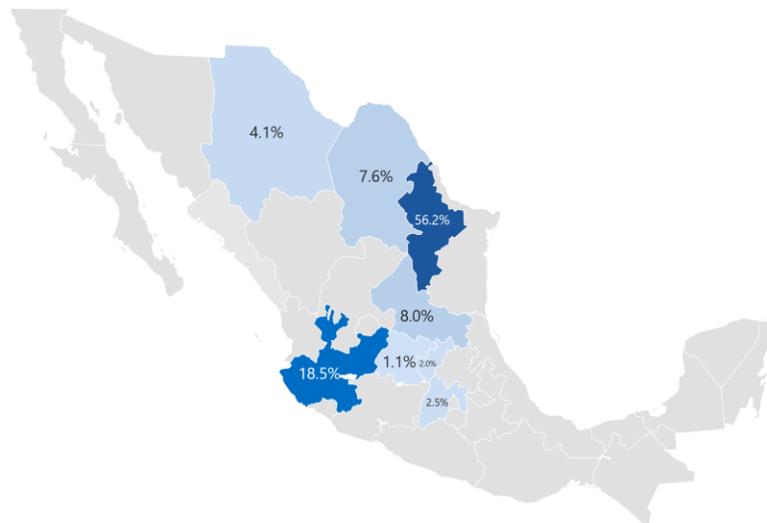
(10) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 2T21.

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

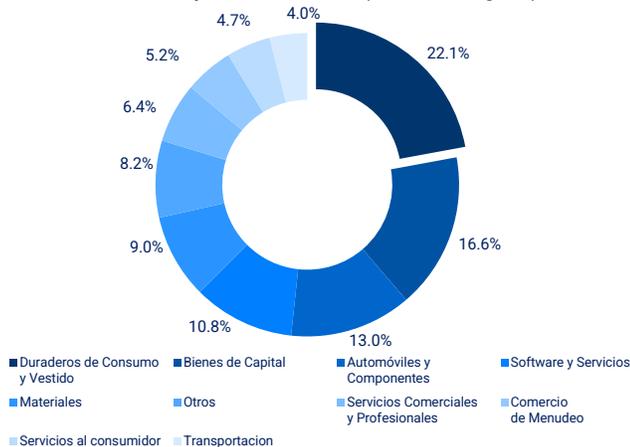
(12) ABR adicional contratada de manera temporal por cierto inquilino en el 2T22.

Indicadores operativos

Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (8.2%)

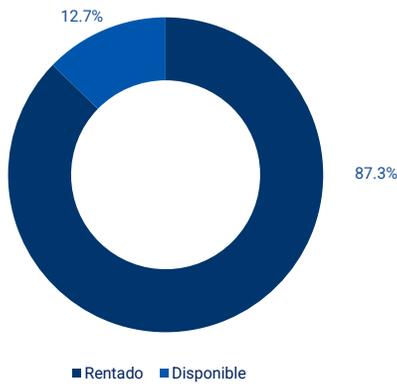


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

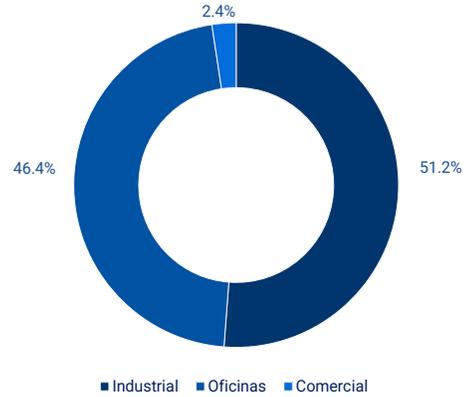


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

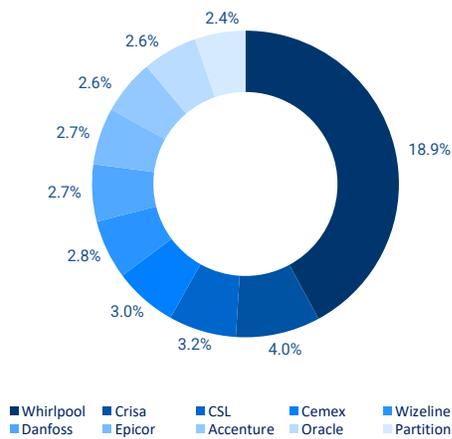
Ocupación



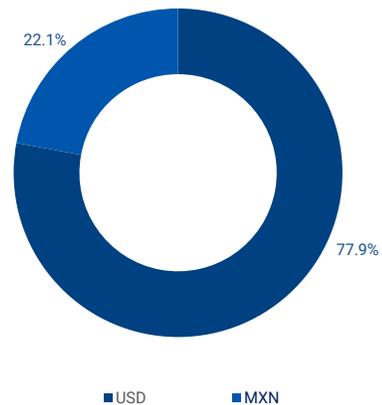
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



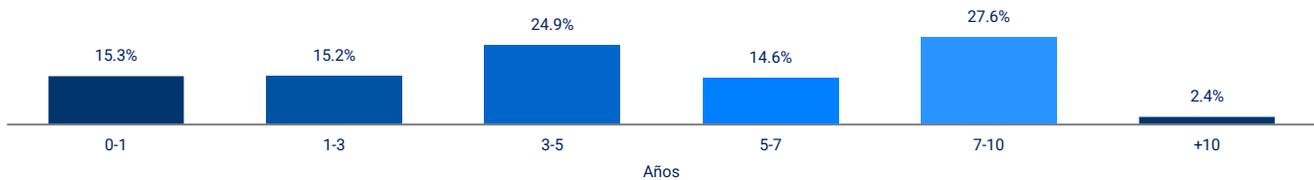
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de propiedades	19	19	-	19	-
ABR en m ²	207,528	207,528	-	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.0	3.8	5.3%(1)	3.9	2.6%(2)
Ocupación	72.4%	76.1%	(3.7 p.p.) (3)(2)	72.1%	0.3 p.p.

(1) Principalmente por la Renovación anticipada del Portafolio Filios por 3 años, culminando en el 2031 así como la retención de inquilinos y comercialización de espacio vacante.

(2) Principalmente por la ocupación en el inmueble La Perla de 993 m² por 5 años

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

Industrial	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de propiedades	35	34	2.9% (1,2)	35	-
ABR en m ²	591,986	522,686*	13.3%(2,4)	591,986	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	6.0	5.1	17.6%(2)(3)	6.2	(3.2%)
Ocupación	98.2%	96.0%	2.2 p.p.(2,5,6)	98.2%	-

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum

(1) Desinversión del inmueble Cuprum.

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

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

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

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

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

Comercial	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	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)	6.7	8.9	(24.7%)(1)	7.0	(4.3%)(1)
Ocupación	99.7%	98.1%	1.6 p.p.	99.5%	0.2 p.p.

(1) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 2T21.

Portafolio Fibra Mty	2T22	2T21	Δ%/p.p.	1T22	Δ%/p.p.
Número de propiedades	60	59	1.7%	60	-
ABR en m ²	818,864	749,564	9.2%	818,864	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	4.6	10.9%	5.2	(1.9%)
Ocupación	91.7%	90.5%	1.2 p.p.	91.6%	0.1 p.p.

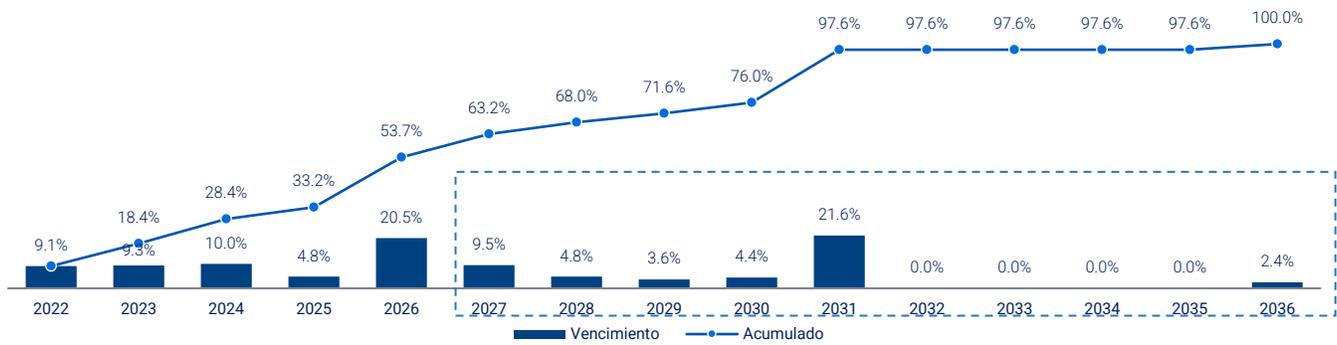
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 2T22, Fibra Mty contaba con 117 arrendatarios⁽¹⁾, 60.7% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 26.5% de uso industrial y 12.8% de uso comercial.

Al 30 de junio de 2022, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.1 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 46.3% del flujo de rentas hasta principios del 2027.

Por el periodo de 6 meses restante del 2022, Fibra Mty tiene vencimientos por el 9.1% de los ingresos. Al igual que en el 2021, Fibra Mty llevará a cabo las negociaciones necesarias para mantener los niveles de ocupación por encima del 90.0% sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

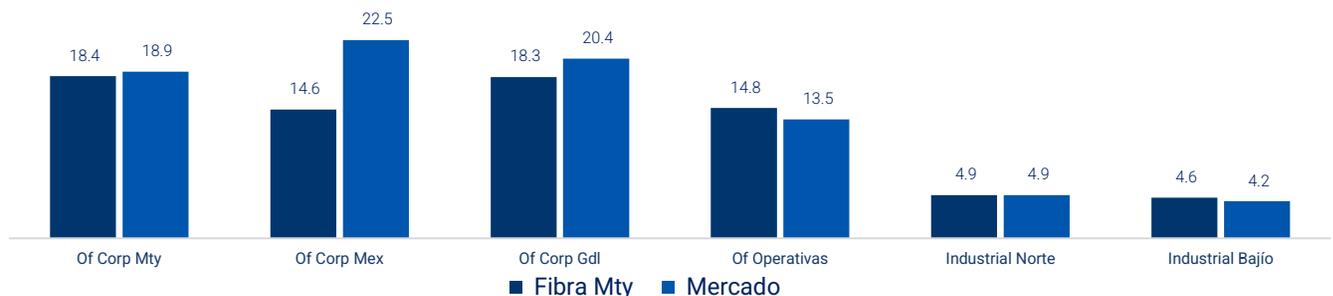


(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty tiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mty, Mex y Gdl por debajo de mercado, lo anterior representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. Derivado de lo anterior, 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 absorción del espacio de oficinas en cada 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: CBRE MarketView México 2T22

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

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T22
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty
 Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T22

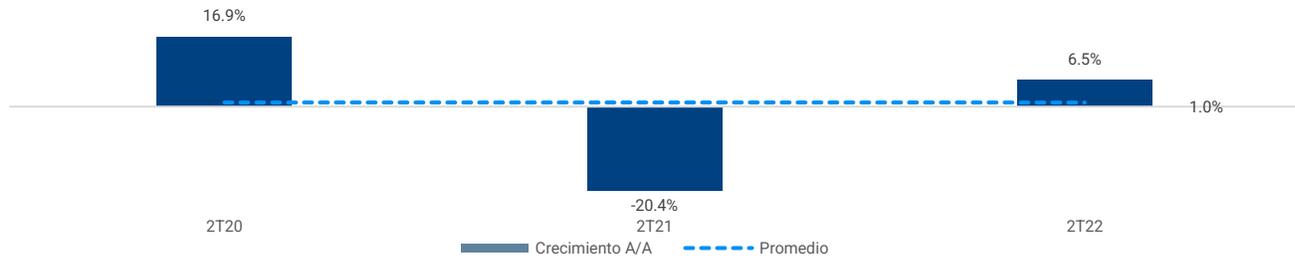
Desempeño mismos inmuebles

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)	2T22	2T21	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	57	57	-
Ingresos totales	312,338	287,475	8.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	34,383	26,476	29.9%
ION mismos inmuebles	277,955	260,999	6.5%
Margen ION mismos inmuebles	89.0%	90.8%	(1.8 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles aumentó Ps. 17.0 millones, equivalente a 6.5% con respecto a lo reportado en el 2T21. El aumento es el efecto combinado de los siguientes factores:

- Ps. 14.9 millones por inflación especificada en los contratos de arrendamiento en pesos y dólares;
- Ps. 8.2 millones por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio y cobro de penalización de US\$3.4 millones de dólares, que para propósitos de IFRS 16 calificó como un nuevo arrendamiento. Los devengos de periodos de gracia no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas y la penalización por reducción de espacios la estamos distribuyendo de manera lineal durante el plazo remanente del contrato, equivalente a 5 años, a partir del 1 de junio de 2021;
- Ps. 4.1 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.
- (Ps. 7.9) millones de aumento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados debido principalmente a gastos no recurrentes de Ps. 2.8 millones, por compra de refacciones, mantenimientos y consultorías, estas últimas por el inicio del programa de reducción de huella de carbono; mayor consumo de servicios públicos Ps. 1.2 millones, por la reincorporación parcial de algunos arrendatarios a sus oficinas; mayores comisiones de arrendamiento Ps. 0.8 millones por ciertas renovaciones y nuevo contrato;

cancelación de ciertas estimaciones de gastos en el 2T21 por Ps. 2.0 millones, y otros impactos menores por Ps. 1.1 millones.; y

- (Ps. 2.3) millones por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 20.2399 en el 2T21 a Ps. 20.0194 en el 2T22.

Ocupación

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar cerca del 90.0% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 2T21, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención superior al 77.0% en el sector de oficinas, demostrando la capacidad de la administración de Fibra Mty de mantener predictibilidad en los flujos de efectivo en tiempos de incertidumbre.

En los últimos meses se ha observado un repunte en la demanda por espacios de oficinas, durante el 2T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 4,000 m² siendo el mercado de oficinas corporativas en Jalisco y Nuevo León el de mayor absorción. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos a lo largo de los próximos seis meses y esperamos que continúe el crecimiento paulatino en la demanda de espacios de oficinas.

Como se mencionó en reportes anteriores, Banco Ahorro Famsa desocupó el inmueble Cuauhtémoc en su totalidad debido a su proceso de liquidación. Lo anterior tuvo un efecto negativo en el porcentaje de ocupación por ABR del portafolio, especialmente en el indicador de oficinas. Vale la pena mencionar que este inmueble 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	2T22		2T21		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	113,888	69.5%	122,679	74.8%	(8,791) ^{(1)(2) (3)}	(5.3 p.p)
Ocupación Industrial	521,300	98.0%	501,660	96.0%	19,640 ⁽⁴⁾	2.0 p.p
Ocupación Comercial	19,296	99.7%	18,973	98.1%	323	1.6 p.p
Ocupación Mismos Inmuebles	654,484	91.5%	643,312	91.1%	11,172	0.4 p.p

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

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

(3) Disminución por desocupaciones en portafolio OEP.

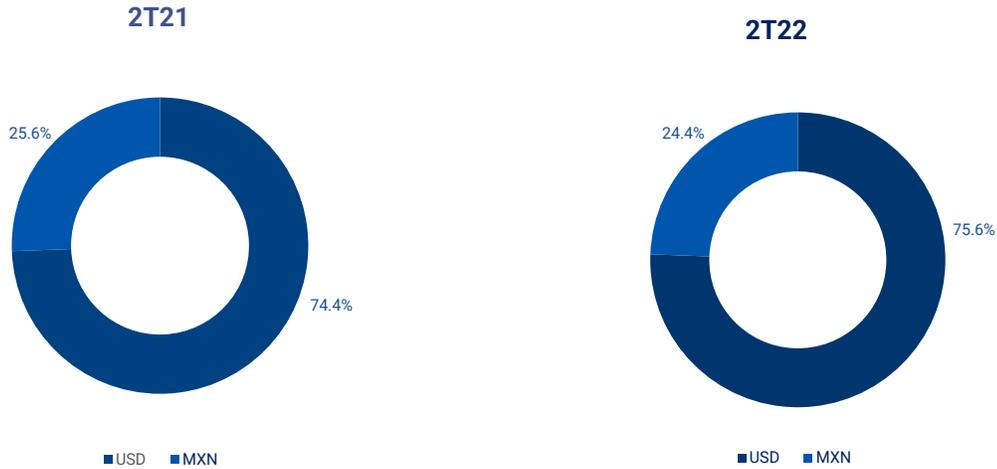
(4) Aumento por expansión del inmueble Providencia 5 por 9,019 m², ocupación parcial en el portafolio Providencia por 5,327 m² y ocupación en el inmueble Huasteco Nippon por 5,294 m².



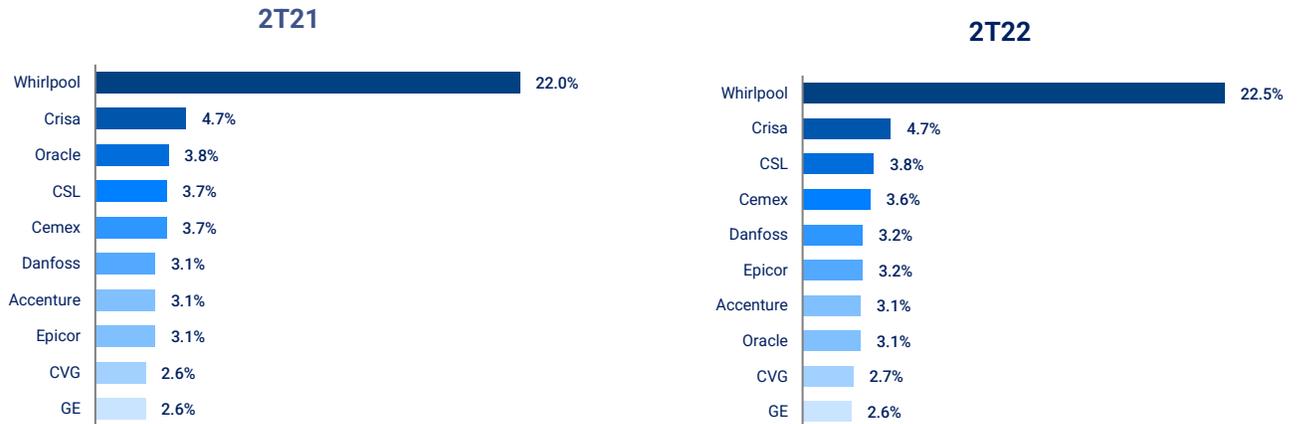
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 2T21 se consideró el tipo de cambio Ps 19.8157 y para el 2T22 el tipo de cambio Ps. 20.1443.

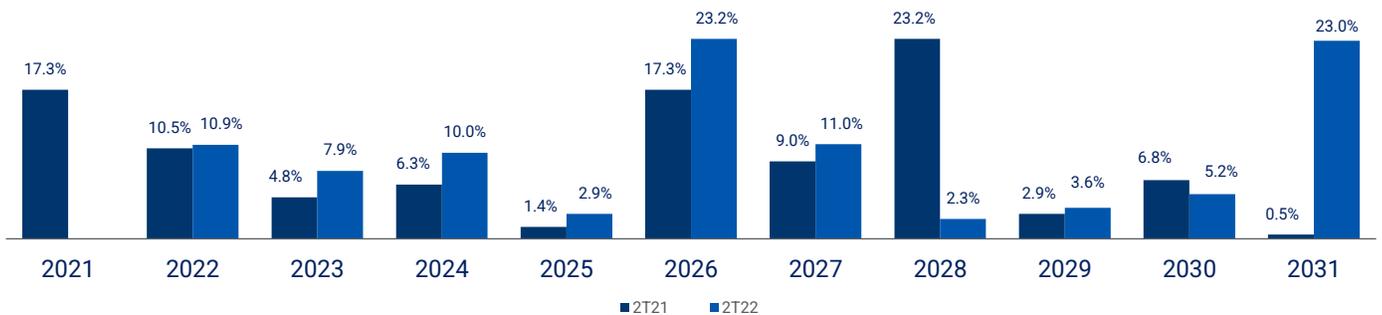
Moneda



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

CAPEX <i>Cifras en miles de pesos</i>	2T22	1T22	2022
Inversiones de capital en propiedades de inversión	11,464	4,442	15,906
- CAPEX financiado ⁽¹⁾	4,853	1,125	5,978
- CAPEX reservado ⁽²⁾	6,191	2,603	8,794
= CAPEX capitalizado, neto	420	714	1,134
+ CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas	-	32	32
+ CAPEX por ejecutar generado en 2022	11,828	11,506	23,334
= CAPEX presupuestado	12,248	12,252	24,500
- CAPEX ejecutado como gasto de operación y pagado con rentas	-	32	32
= CAPEX para AFFO	12,248	12,220	24,468

(1) Inversiones adicionales en el inmueble Danfoss por extensión de contrato de arrendamiento ocurrida en el ejercicio 2020 y en uno de los inmuebles del portafolio Providencia para conversión de cierta área general a uso de oficinas por ampliación contractual del espacio arrendado.

(2) En el 1T22, corresponde a inversiones en adecuaciones al edificio Prometeo por entrada de nuevo inquilino; y a partir del 2T22 el CAPEX presupuestado en las propiedades se paga con los recursos reservados en años anteriores con la intención de identificar y registrar la reserva de CAPEX por inmueble. Al 30 de junio de 2022, el CAPEX remanente por ejercer es de Ps. 29.6 millones, integrado por reservas remanentes de Ps. 6.3 millones y Ps. 23.3 millones para 2021 y 2T22.

Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

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

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



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

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

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

Desempeño Financiero

COVID-19 2T22

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

Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 2T22:

Cifras en miles de pesos	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %
Ingresos totales	373,826	299,732	24.7%	375,298	(0.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	41,072	27,859	47.4%	35,479	15.8%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	4,012	-	-	32	12,437.5%
Gastos de administración	34,147	33,138	3.0%	37,141	(8.1%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	10,644	9,806	8.5%	3,557	199.2%
Ingreso (Gasto) por valor razonable de inmuebles	573,695	(19,488)	(3,043.8%)	(298,342)	(292.3%)
Utilidad en venta de activos	-	20	(100.0%)	-	-
Ingresos financieros	19,520	14,810	31.8%	15,014	30.0%
Gastos financieros	63,265	49,365	28.2%	62,738	0.8%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(76,953)	156,655	(149.1%)	183,361	(142.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	736,948	331,561	122.3%	136,384	440.3%
Impuestos a la utilidad	870	491	77.2%	676	28.7%
Utilidad neta consolidada	736,078	331,070	122.3%	135,708	442.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	13,664	16,392	(16.6%)	11,170	22.3%
Utilidad integral consolidada	749,742	347,462	115.8%	146,878	410.5%

Cifras en miles de pesos	2T22	2T21	Var. %
Ingresos mismos inmuebles	312,338	287,475	8.6%
Ingresos de adquisiciones	61,488	10,503	485.4%
Ingresos de desinversiones	-	1,754	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	373,826	299,732	24.7%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(34,383)	(26,476)	29.9%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(6,689)	(992)	574.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones	-	(391)	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(41,072)	(27,859)	47.4%
ION mismos inmuebles	277,955	260,999	6.5%
ION de adquisiciones	54,799	9,511	476.2%
ION de desinversiones	-	1,363	(100.0%)
ION Fibra Mty	332,754	271,873	22.4%
Gastos de Administración	(34,147)	(33,138)	3.0%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,865	2,034	40.9%
UAFIDA	301,472	240,769	25.2%
Ingreso lineal no monetario	(2,115)	9,403	(122.5%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(591)	(370)	59.7%
Desembolso por derechos de uso ⁵	(465)	-	-
CAPEX en resultados	-	-	-
Ingreso financiero	19,520	14,810	31.8%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(60,174)	(46,065)	30.6%
Fluctuación cambiaria realizada	339	(2,234)	(115.2%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(949)	(1,191)	(20.3%)
Impuestos a la utilidad	(870)	(491)	77.2%
Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF ³	-	(1,931)	(100.0%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	176	267	(34.1%)
Inversiones verdes ²	783	-	-
FFO	257,126	212,967	20.7%
CAPEX ¹	(12,248)	(10,500)	16.6%
Inversiones verdes ²	-	(5,551)	(100.0%)
Reducción de reserva de mercado ³	-	1,931	(100.0%)
Reserva de ingreso anticipado ⁴	-	14,329	(100.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁵	-	(464)	(100.0%)
AFFO	244,878	212,712	15.1%

- (1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental. Al cierre del 2T22 se han utilizado Ps. 0.8 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del

1 de enero de 2022, esta reserva y su uso

impactan directamente el FFO.

- (3) En 2T21 se reversan Ps. 1.9 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el FFO.

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

ION mismos inmuebles contable	16,956	Gasto corporativo contable	(1,009)
Distribución de ingresos anticipados Aste	(14,329)	Investigación en propiedades	(91)
Ingreso lineal no monetario	(11,165)	Utilidad de subsidiaria	(137)
Inversiones verdes	783	Depreciaciones y amortizaciones	8
Devengo de comisiones de arrendamiento	823		
Restitución de reserva para gastos de capital	(221)		
Desembolso por derechos de uso	(1)		
ION mismos inmuebles flujo	(7,154)	Gasto corporativo flujo	(1,229)
Resultado financiero contable	(242,798)	ION de Adquisiciones contable	45,288
Costo de deshacer derivados	-	Ingreso lineal no monetario	(353)
Costos de deuda	(191)	Inversiones verdes	5,551
GF de pasivo por arrendamiento	(18)	Reserva de CAPEX	-
Traspaso a PF orgánico por adq. La Perla	(3,784)	Traspaso a PF orgánico por adq. La Perla	3,784
FC sin impacto en distribuciones	236,729	FC realizada	(548)
GF por adquisiciones	11,003	GF por adquisiciones	(11,003)
Resultado financiero flujo	941	Adquisiciones flujo	42,719

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

El incremento contable de Ps. 16,956 miles explicado en la sección de mismos inmuebles, se redujo en términos de flujo de efectivo (Ps. 24,110) miles para situarse en (Ps. 7,154) miles principalmente por el efecto de la distribución lineal del ingreso por terminación anticipada de Axtel en el 2T21 (Ps. 14,329) y el movimiento en periodos de gracia, mayormente por modificaciones contractuales y entrada de nuevo inquilino al edificio Prometeo (Ps. 11,165). 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. Lo anterior fue compensado parcialmente por honorarios profesionales del 2T21 en materia laboral, legal, fiscal, financiera y tecnológica.

Resultado Financiero

El resultado financiero del 2T22, en términos de flujo de efectivo, se mantuvo prácticamente en línea respecto al 2T21 al disminuir Ps. 941 miles.

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. 45,288 miles. Si aislamos los periodos de gracia, y consideramos la fluctuación cambiaria realizada y el gasto financiero generado por la contratación de préstamos para la compra de Ciénegas 2 y 3, así como las reservas para inversiones verdes y el reembolso de PF efectuado en el 2T21, el flujo de las adquisiciones para el 2T22 fue de Ps. 42,719, el cuál será distribuido como parte del AFFO del 2T22.

Desinversiones

Las ventas de los inmuebles Casona Los Mochis y Cuprum, disminuyeron el flujo de Fibra Mty en Ps. 1,363 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. 2,450 miles durante el 2T22.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró Ps. 10.6 millones, 8.5% por arriba del 2T21. El incremento es equivalente a Ps. 0.8 millones y fue generado principalmente por un mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2022 equivalente a Ps. 1.0 millón. El número de CBFIs provisionados se mantuvo prácticamente en línea respecto al 2T21 al disminuir tan solo 14,770 debido a que En 1T21 y 2T21 se alcanzó 100% de la métrica de rendimiento del 47% equivalente a 879,426 CBFIs mientras que en 2022 la métrica de rendimiento del 47% creció de 20% en 1T22 a 60% en 2T22, equivalente a 864,656 CBFIs y representó (Ps. 0.2) millones. Las métricas de ambos años fueron determinadas en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre de cada trimestre. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 2T22 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 2T22, tuvimos un ingreso de Ps. 573.7 millones, una variación de Ps. 593.2 millones en comparación con la pérdida registrada en 2T21. Lo anterior debido a:

- Tipo de cambio, Ps. 511.8 millones. Efecto cambiario favorable debido a que el peso se apreció de Ps. 20.6025 a Ps. 19.8157 en el 2T21 y se deprecio de Ps. 19.8632 a Ps. 20.1443 en el 2T22.
- Condiciones de mercado, incremento de Ps. 63.7 millones principalmente por el efecto near shoring con impacto en el nivel de renta de mercado, su inflación correspondiente, y menor nivel de vacancia.
- 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. 17.7 millones.

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. 1,865.7 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 2T22 se situó en Ps. 736.1 millones, un incremento de Ps. 405.0 millones en comparación al 2T21. 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. 46.3 millones, para situarse en Ps. 250.0 millones al cierre del 2T22. 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 30 de junio 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. 13.7 millones durante el 2T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 75 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del 1T22.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 257.1 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 244.9 millones, 20.7% y 15.1% por encima del 2T21. 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 y de inversiones verdes, así como la distribución lineal de los ingresos recibidos de Axtel fueron realizados a nivel AFFO en el 2T21, si lo hubiéramos reflejado desde el FFO, su crecimiento hubiera sido de 15.2%, 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	2T22	2T21	Δ%	1T22	Δ%
Utilidad Integral Consolidada	749,742	347,462	115.8%	146,878	410.5%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(13,664)	(16,392)	(16.6%)	(11,170)	22.3%
(Ganancia) Pérdida por valor razonable de inmuebles	(573,695)	19,488	(3,043.8%)	298,342	(292.3%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	77,291	(154,330)	(150.1%)	(181,925)	(142.5%)
Amortizaciones	945	937	0.9%	1,006	(6.1%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,902	1,079	76.3%	1,528	24.5%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	99	117	(15.4%)	111	(10.8%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	10,644	9,806	8.5%	3,557	199.2%
Utilidad en venta de activos	-	(20)	(100.0%)	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(949)	(1,191)	(20.3%)	(1,072)	(11.5%)
Desembolso por derechos de uso ⁽⁵⁾	(465)	-	-	(472)	(1.5%)
AMEFIBRA FFO	251,850	206,956	21.7%	256,783	(1.9%)
(Ingreso) devengo lineal no monetario	(2,115)	9,403	(122.5%)	(8,387)	(74.8%)
Reducción de reserva de estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	-	(1,931)	(100.0%)	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	176	267	(34.1%)	235	(25.1%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	-	18	-
Amortización costo de deuda	2,992	3,183	(6.0%)	3,966	(24.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada	-	(4,559)	(100.0%)	12	(100.0%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(591)	(370)	59.7%	(597)	(1.0%)
Gastos de capital en resultados	4,013	-	-	-	-
Inversiones Verdes ⁽²⁾	783	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	257,126	212,967	20.7%	252,030	2.0%
CAPEX ⁽¹⁾	(12,248)	(10,500)	16.6%	(12,220)	0.2%
Inversiones verdes ⁽²⁾	-	(5,551)	(100.0%)	-	-
Reducción de reserva de mercado ⁽³⁾	-	1,931	(100.0%)	-	-
Distribución de ingreso anticipado ⁽⁴⁾	-	14,329	(100.0%)	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽⁵⁾	-	(464)	(100.0%)	-	-



AFFO	244,878	212,712	15.1%	239,810	2.1%
-------------	----------------	----------------	--------------	----------------	-------------

- (1) La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 2T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.
- (2) En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental. Al cierre del 2T22 se han utilizado Ps. 0.8 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del

1 de enero de 2022, esta reserva y su uso

impactan directamente el FFO.

- (3) En 2T21 se reversan Ps. 1.9 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el FFO.
- (4) 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.

Distribución por CBFi

El ingreso por terminación anticipada del contrato de arrendamiento 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.

La distribución de efectivo del 2T22 se situó en Ps. 244.9 millones, equivalentes a Ps. 0.252⁽¹⁾ por CBFi, 15.1% por encima de la del 2T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénga 2 y 3, así como el efecto inflacionario para contratos en pesos y dólares.

	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21
CBFis en circulación (en miles)	972,261.110	972,261.110	969,974.606	969,939.906	969,939.906
Precio del CBFi (inicio del año)	12.27	12.27	11.57	11.57	11.57
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.23	12.27	12.11	12.25	11.43
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 244,878	Ps. 239,810	Ps. 237,266	Ps. 216,187	Ps. 212,712
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2519 ⁽¹⁾	Ps. 0.2467	Ps. 0.2442	Ps. 0.2229	Ps. 0.2193
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0840 ⁽¹⁾	Ps. 0.0822 ⁽¹⁾	Ps. 0.0815 ⁽¹⁾	Ps. 0.0743 ⁽¹⁾	Ps. 0.0731 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.2%	8.0%	8.5%	7.7%	7.6%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.2%	8.0%	8.1%	7.3%	7.7%

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

Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2022, Fibra Mty:

- Mantuvo el endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 28.7% al 30 de junio 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 5.8% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 24.3%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,014.43 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,447.2 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.
- Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 483.4 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 393.3 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Al 2T22, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.23%, como se describe a continuación:

Miles de pesos	2T22	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun22	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T22	Δ% 2T22 vs 1T22
No Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2021")	1,007,215	US\$	SOFR + 0.11448%+ 2.52%*	4.32%	4.64%	Dic-26	993,160	1.4%
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,331,025	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,270,588	1.4%
TOTAL	5,338,240⁽²⁾						5,263,748⁽³⁾	1.4%

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

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

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

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



Indicadores clave de la Deuda

28.7%

Nivel de Endeudamiento

3.6x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.23%

Tasa de interés promedio ponderada**

5.2 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

Calificación crediticia



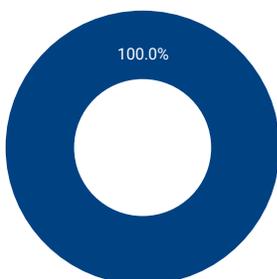
Credit Rating Agency

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".

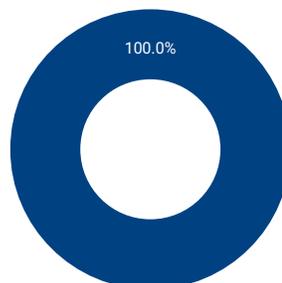
** A partir del 18 de abril de 2022, como consecuencia de la cobertura de la tasa de interés de la disposición del crédito sindicado quirografario, la tasa de interés será 4.23%.

Tipo de deuda



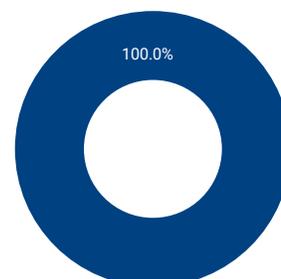
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



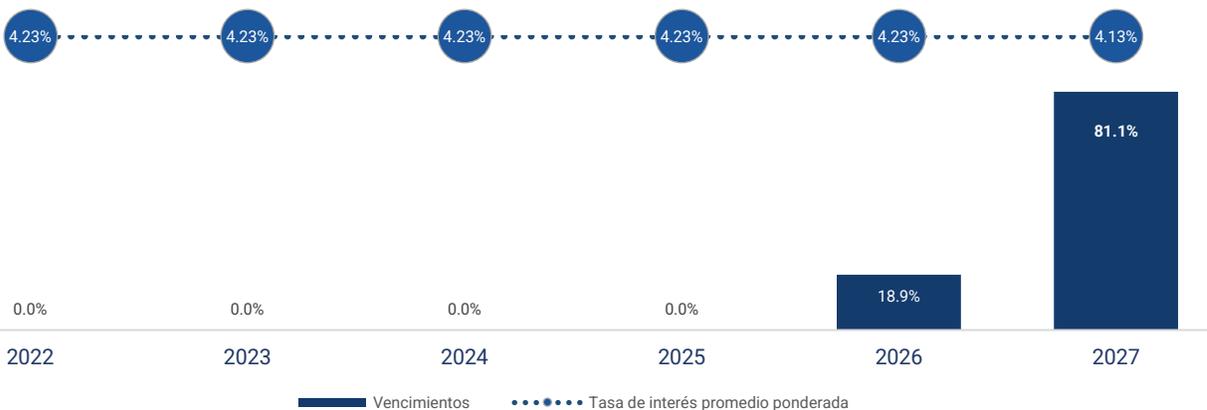
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimiento de deuda



■ Vencimientos Tasa de interés promedio ponderada

Considera una tasa fija del crédito sindicado quirografario 4.64%.

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 30 de junio 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⁾	31.8%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.4x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	338.8%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

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

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

Al cierre del 2T22, Fibra Mty tiene contratado un swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable en dólares en 4.64%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

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

Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 30 de junio de 2022 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos cuatro trimestres de acuerdo con las metodologías establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de junio de 2022
Activos totales	19,067,254
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	5,469,813
Nivel de endeudamiento*	28.7%

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

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

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
Recursos:		
Activos líquidos*	30/06/2022	1,210,439
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Siguientes Trimestres	4 110,461
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Siguientes Trimestres	4 302,228
Líneas de crédito disponibles	30/06/2022	3,461,645
Compromisos:		
Pago de intereses	Siguientes Trimestres	4 248,819
Pago de principal	Siguientes Trimestres	4 -
Gastos de capital recurrentes	Siguientes Trimestres	4 128,750
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Siguientes Trimestres	4 483,392
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		5.9

* 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 3.57x.

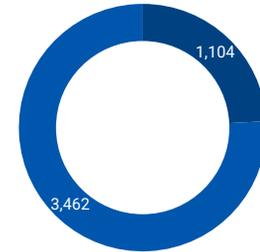


Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 1,103.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2T22, un incremento de 4.1%, equivalente a Ps. 43.9 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 28.7% y 29.4% al 2T22 y 1T22, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 24.3% y 25.1% al 2T22 y 1T22, respectivamente.

Liquidez
(En Millones de pesos)



■ Efectivo ■ Disponibilidad en líneas de crédito

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

Las partidas mostradas a continuación consideran saldos promedio del trimestre reportado (2T22) y el trimestre inmediato anterior (1T22) con excepción del Ingreso Operativo Neto y el precio promedio del CBFi.

Durante el 2T22, la cotización promedio del CBFi en el mercado estuvo prácticamente en línea con el valor en libros al tener un descuento inferior al 7.0%. Adicionalmente, la tasa de capitalización implícita utilizando el valor de propiedades de inversión y el Valor Empresa se posicionó en 7.8% y 8.6%, 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	17,384
(+) Otros Activos	1,416
(=) Activos	18,800
(-) Pasivos	6,059
(=) Valor en Libros	12,741
(/) CBFIs (millones de certificados)	972
(=) Valor en Libros por CBFi	13.10

Cálculo Premio o Descuento	
Precio Promedio 2T22	12.21
Precio Book Value	13.10
Premio (Descuento)	(6.8%)

Cálculo Valor Empresa	
Precio Promedio 2T22	12.21
(x) CBFIs (millones de certificados)	972
(=) Valor de Capitalización	11,871
(+) Pasivos	6,059
(-) Efectivo	1,083
(=) Valor Empresa	16,847

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros	
Ingreso Operativo Neto (ION) (2T22x4)	1,331
(+) Propiedades de Inversión	17,384
(-) Propiedades de Inversión por pagar	397
(=) Propiedades de Inversión, neto	16,987
Tasa Cap Rate Implícita	7.8%

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa	
Ingreso Operativo Neto (ION) (2T22x4)	1,331
(=) Valor Empresa	16,847
(-) Otros Activos	1,416
(=) Propiedades de Inversión, neto	15,431
Tasa Cap Rate Implícita a Mercado	8.6%



Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T22 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 21 de julio de 2022

Hora: 9:00 a.m. (Hora del Centro, México)
10:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

EE. UU.
Tel: +1-877-545-0320
Internacional (México)
Tel: +001 973-528-0002

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

Publicación de resultados 2T22:
Miércoles 20 de julio 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:

837871

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
Intercom	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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,103,533	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	27,311	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	79,595	76,474
Impuestos por recuperar	36,125	158,178
Otros activos circulantes	29,413	16,020
Total del activo circulante	1,275,977	1,340,562
Propiedades de inversión	17,685,621	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,247
Activo por derecho de uso	6,003	6,754
Instrumentos financieros derivados	24,834	-
Otros activos no circulantes	74,819	66,711
Total del activo no circulante	17,791,277	17,467,703
Total del activo	\$19,067,254	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Intereses por pagar	\$34,049	\$33,963
Cuentas por pagar	58,706	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	393,340	401,823
Impuestos por pagar	6,458	27,794
Pasivo por arrendamiento	1,511	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	6,736	9,955
Depósitos de los arrendatarios	25,438	24,482
Total del pasivo circulante	539,463	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,369,941	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos	598	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo	5,034	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	39,675	46,288
Provisiones de largo plazo	1,007	1,026
Depósitos de los arrendatarios	110,200	108,830
Total del pasivo no circulante	5,526,455	5,657,278
Total del pasivo	6,065,918	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,566,900	11,557,732
Resultados acumulados	1,409,602	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	24,834	-
Total del patrimonio	13,001,336	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio	\$19,067,254	\$18,808,265

*Estados Consolidados de Utilidad Integral*

Por los periodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2022	Junio 2021
Ingresos totales	\$749,124	\$630,152
Mantenimiento y operación de inmuebles	62,976	41,864
Honorarios de administración de inmuebles	5,886	5,406
Predial	9,182	8,119
Seguros	2,551	2,063
Servicios administrativos	48,214	40,740
Servicios fiduciarios y gastos generales	23,074	25,412
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	275,353	152,328
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	-	20
Ingresos financieros	34,534	36,847
Gastos financieros	126,003	99,050
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	106,408	22,824
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	873,332	601,030
Impuestos a la utilidad	1,546	708
Utilidad neta consolidada	\$871,786	\$600,322
Otros componentes de la utilidad integral: Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	24,834	33,704
Total de otros componentes de la utilidad integral	24,834	33,704
Utilidad integral consolidada	\$896,620	\$634,026

*Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes*

Por los periodos terminados el 30 de junio 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	-	(364,263)	-	(364,263)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,612	-	-	19,612
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	600,322	-	600,322
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	33,704	33,704
Utilidad integral consolidada	-	600,322	33,704	634,026
Saldos al 30 de junio de 2021	\$11,552,257	\$441,721	\$(102,678)	\$11,891,300
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(477,076)	-	(477,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,773	-	-	12,773
Costos de emisión de patrimonio	(3,605)	-	-	(3,605)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	871,786	-	871,786
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	24,834	24,834
Utilidad integral consolidada	-	871,786	24,834	896,620
Saldos al 30 de junio de 2022	\$11,566,900	\$1,409,602	\$24,834	\$13,001,336

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2022	Junio 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$873,332	\$601,030
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(10,502)	6,878
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	-
Comisión por arrendamiento	3,430	2,168
Depreciación y amortización	2,962	2,729
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,661)	(502)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(275,353)	(152,328)
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	-	(20)
Ingresos financieros	(34,534)	(36,847)
Gastos financieros	126,003	99,050
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(104,634)	(19,678)
Otras partidas que no representan flujo	-	525
	\$584,631	\$521,492
Cuentas por cobrar	8,595	6,179
Impuestos por recuperar, neto	119,747	(154,981)
Otros activos	(15,199)	(13,522)
Cuentas por pagar	(399)	(2,984)
Impuestos por pagar	(21,207)	(27,686)
Depósitos de los arrendatarios	4,379	13,300
Efectivo generado en las actividades de operación	\$680,547	\$341,798
Impuestos a la utilidad pagados	(3,635)	(72)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$676,912	\$341,726
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	34,391	54,905
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(75,868)	(1,368,207)
Venta de activos de larga duración	37,872	70,019
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(985)
Otros activos	(1,449)	(6,043)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(5,054)	\$409,689
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	-	(34,341)
Intereses pagados	(124,544)	(93,287)
Costos pagados para obtención de deuda	(17,942)	(758)
Pago de pasivos por arrendamientos	(937)	(927)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(477,076)	(445,317)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(3,604)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(624,103)	\$(574,630)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	47,755	176,785
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	(3,830)	(6,604)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$1,103,533	\$877,979

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

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

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

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

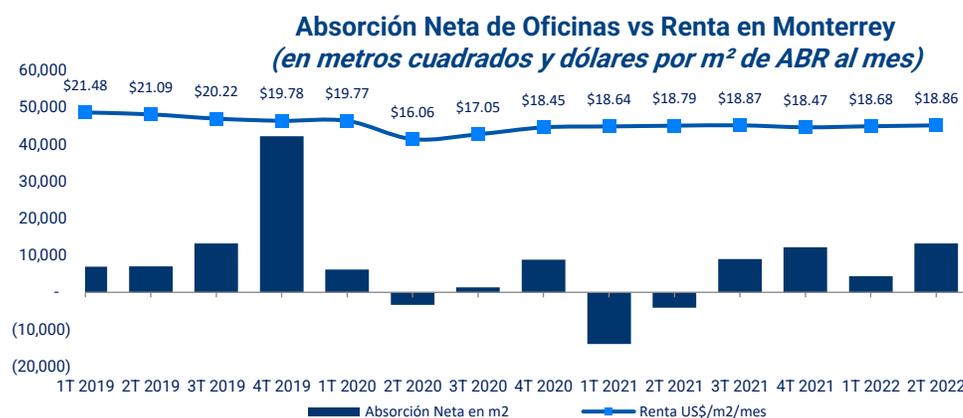
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 2T22 fue de 194,685 m², presentando una disminución de 65,896 m² contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 25%, debido principalmente a que la absorción negativa durante los años 2020 y 2021 detuvo nuevos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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Valle de México

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

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

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

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

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

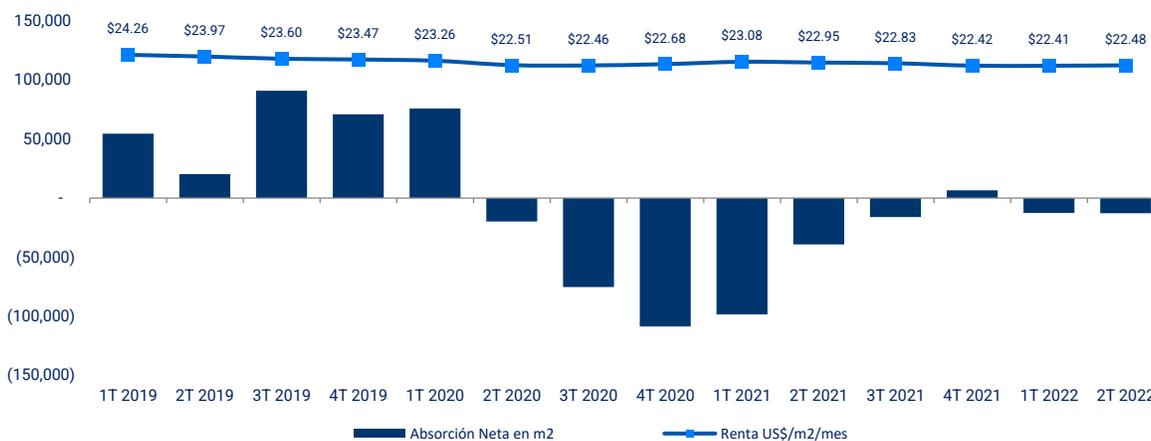
El indicador de edificios en construcción fue de 622,250 m² para el cierre del 2T22, una disminución con respecto a los 1,041,254 m² del mismo trimestre del año anterior.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Guadalajara

Al cierre del 2T22, el mercado de oficinas en Guadalajara presenta una absorción neta positiva de 15,600 m², el acumulado del primer semestre la absorción neta positiva asciende a 19,800 m². Lo anterior debido a que las desocupaciones en espacios corporativos en la Zona Metropolitana de Guadalajara se compensaron con la demanda de oficinas en la ciudad y la incorporación en el primer trimestre de inventario de un nuevo desarrollo con espacios pre arrendados.



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

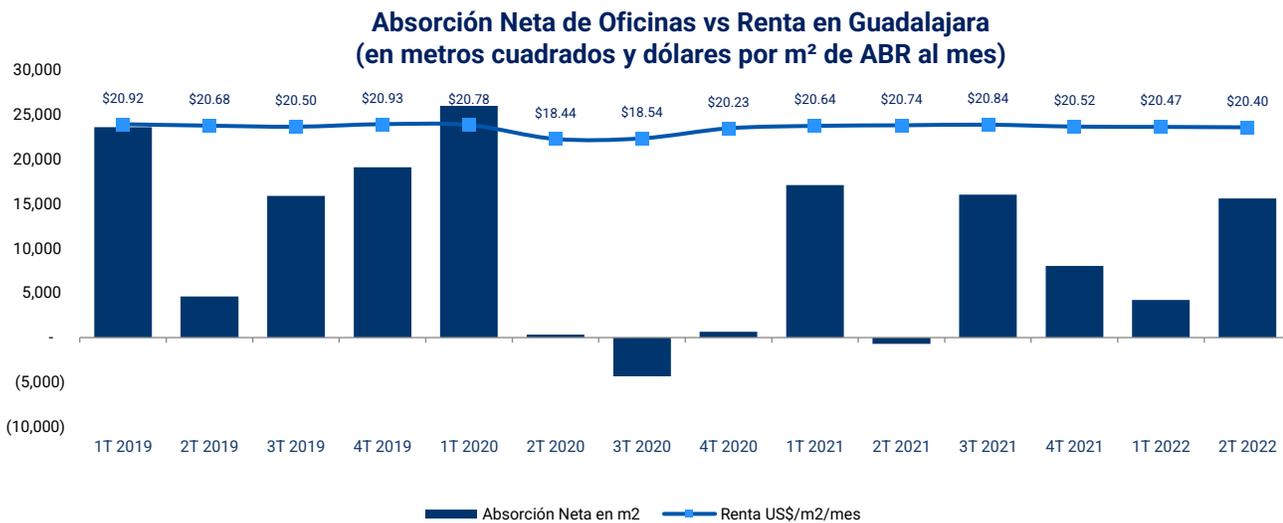
La tasa de vacancia total es de 21.0% lo que representa una disminución de 80 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 390 pbs con respecto al 2T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante el último trimestre fue Providencia, con una vacancia de 36.4%, el corredor con más inventario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

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

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

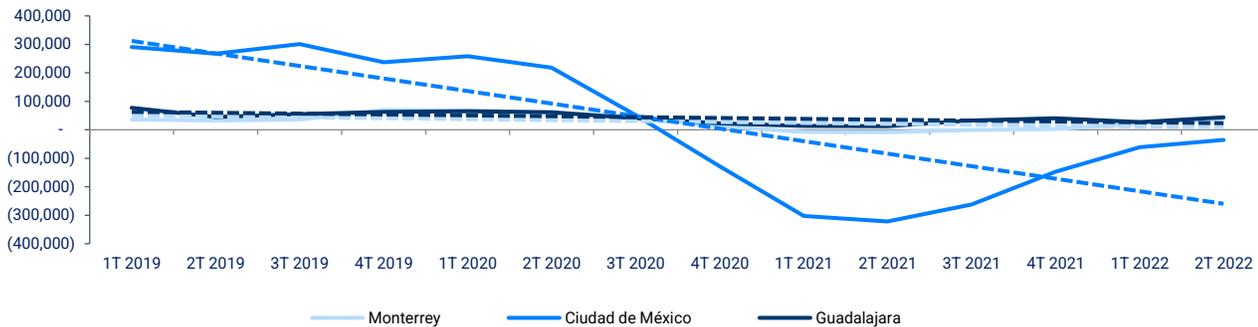
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 20.40 por m² lo que representa una disminución en cuanto al 2T21 de US\$ 0.34 por m².

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Mercado Industrial²

Monterrey

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

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

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

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

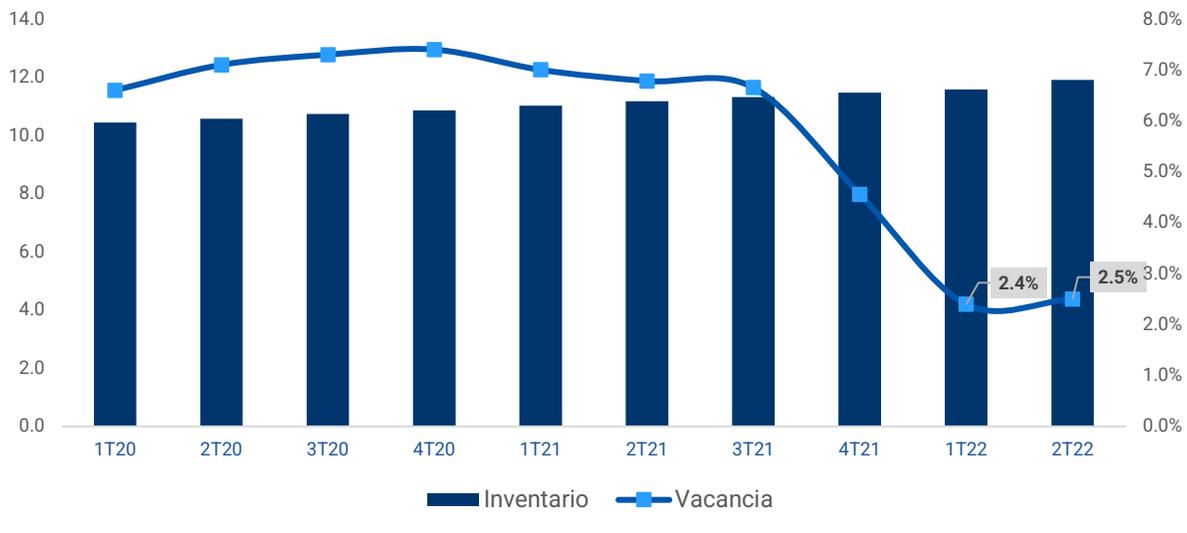
Dentro de la construcción registrada de 868,645 m² se debe considerar que el 70.0% se concentra en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*. Se estima que el próximo semestre inicien construcción más de 570 mil m² adicionales, de los cuales, un 35% ya se encuentra arrendado.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Saltillo³

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

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

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

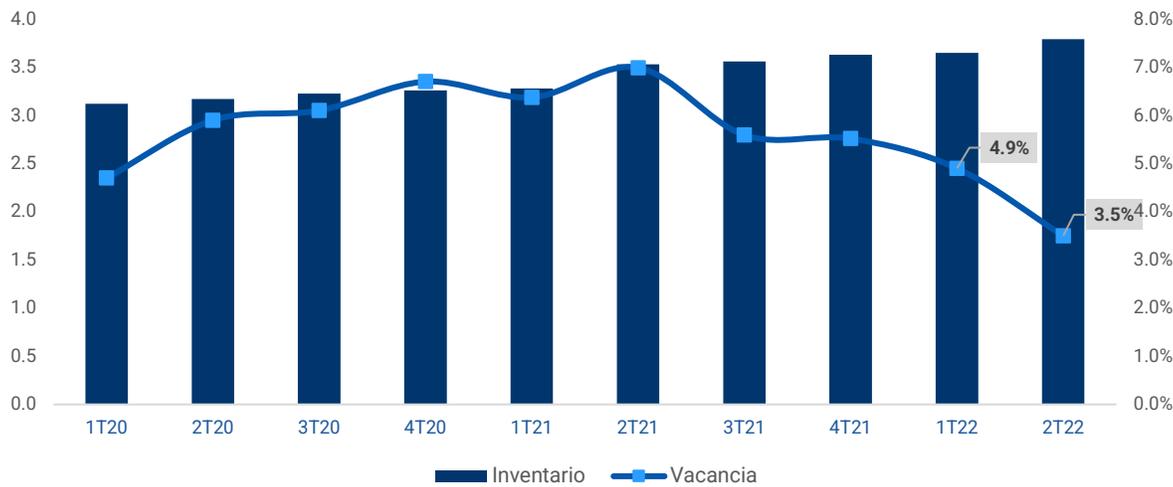
Se tiene un inventario de 3.79 millones de m² lo que significó un incremento anual del 7.3%. Más de 137 mil m² de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre y 346 mil m² durante el primer trimestre de 2022. El 68% de esta superficie se localiza en tres proyectos *build-to-suit*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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Bajío⁴

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

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

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

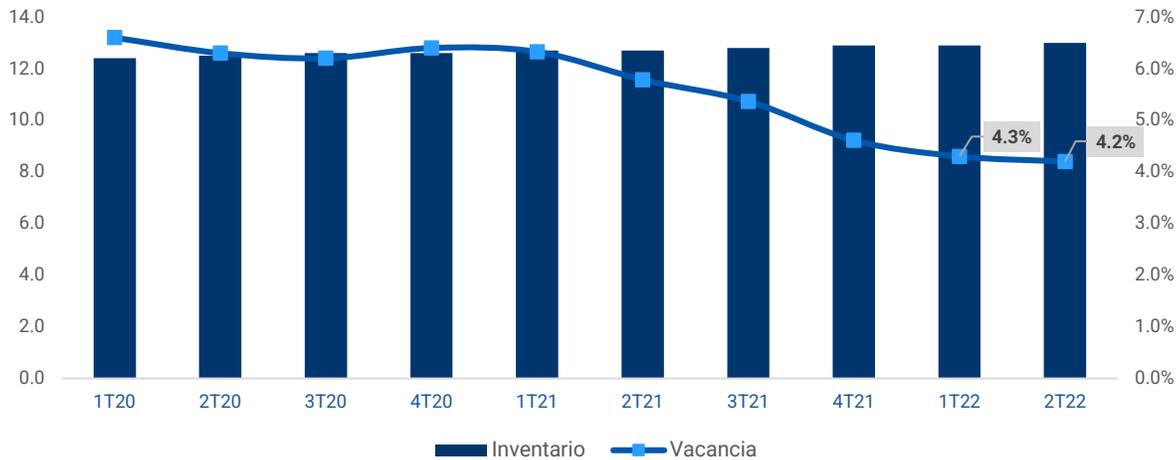
Se estima que durante 2022 continúe la expansión de empresas, así como la llegada de nuevos inquilinos automotrices, además de inversiones de países asiáticos y europeos que quieran expandir sus operaciones en búsqueda del mercado estadounidense como parte de la tendencia del Nearshoring.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Ciudad de México ⁵

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

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

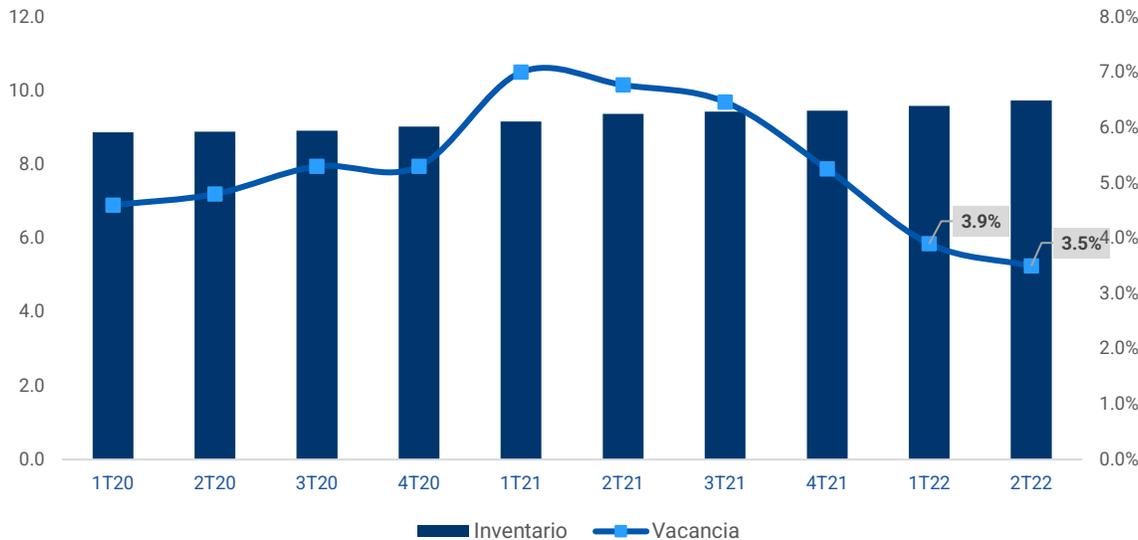
Para el 2T22 el inventario registró 9.74 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 3.9%. En el 2T22 se registraron más de 496,358 mil m² de nuevos proyectos industriales. Las entregas de nuevas propiedades industriales acumulan 275 mil m², los corredores más activos en la adición de metros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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Guadalajara⁶

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

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

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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Reynosa⁷

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

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

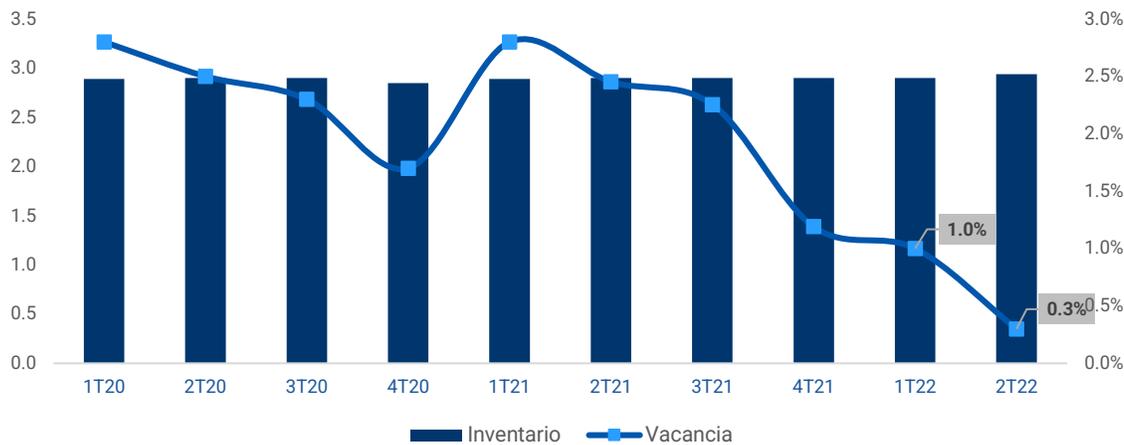
Para el 2T22 el inventario registró 2.94 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 1.2%. La nueva oferta incorporada fue alrededor de 35 mil m², este crecimiento se localizó en el submercado Pharr, el cual continua como el más grande del mercado, con un 53% de inventario total existente.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Ciudad Juárez⁸

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

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

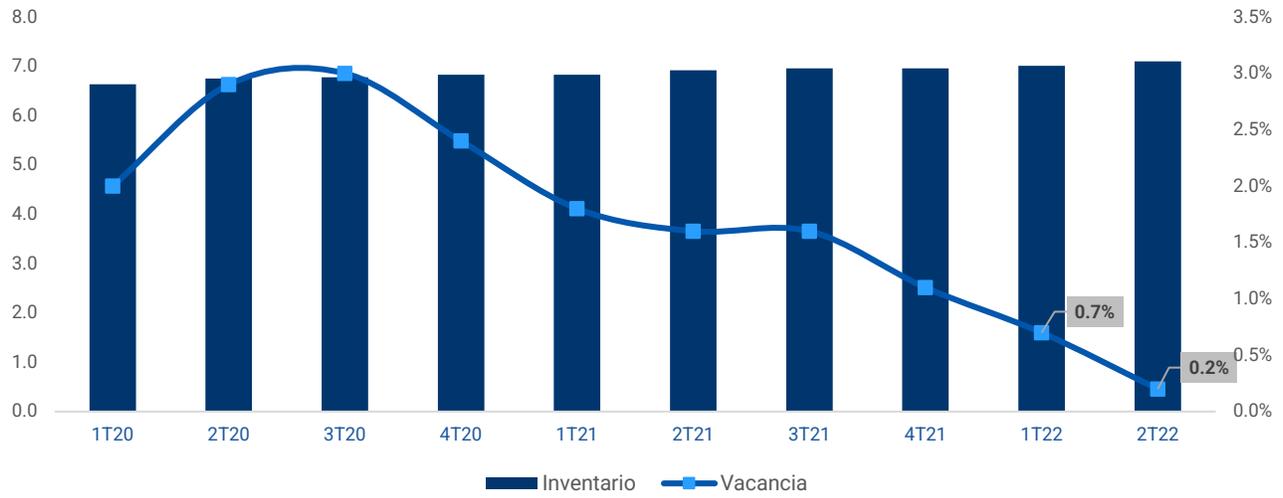
El 2T22 cerró con 31 proyectos en construcción, equivalentes a 641 mil m² aproximadamente, otro máximo histórico. Del total de la construcción un 40% están edificios pre arrendados mientras que 10 proyectos especulativos iniciaron construcción el 2T22.

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

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



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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

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 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses del 1 de enero al 30 de junio 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.....	10
4. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	15
5. Cuentas por cobrar	15
6. Impuestos por recuperar	16
7. Otros activos	17
8. Propiedades de inversión	18
9. Préstamos bancarios y bursátiles	21
10. Administración del capital y riesgos financieros	22
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	26
12. Patrimonio de los fideicomitentes	28
13. Utilidad por CBFi	28
14. Información por segmentos.....	29
15. Hechos posteriores.....	31

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)	Nota	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$1,103,533	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	5	27,311	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	5	79,595	76,474
Impuestos por recuperar	6	36,125	158,178
Otros activos circulantes	7	29,413	16,020
Total del activo circulante		1,275,977	1,340,562
Propiedades de inversión	8	17,685,621	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	5	-	41,247
Activo por derecho de uso		6,003	6,754
Instrumentos financieros derivados	10	24,834	-
Otros activos no circulantes	7	74,819	66,711
Total del activo no circulante		17,791,277	17,467,703
Total del activo		\$19,067,254	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	9	\$34,049	\$33,963
Cuentas por pagar		58,706	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		393,340	401,823
Impuestos por pagar		6,458	27,794
Pasivo por arrendamiento		1,511	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones	9	6,736	9,955
Depósitos de los arrendatarios		25,438	24,482
Total del pasivo circulante		539,463	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	5,369,941	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos		598	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo		5,034	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		39,675	46,288
Provisiones de largo plazo		1,007	1,026
Depósitos de los arrendatarios		110,200	108,830
Total del pasivo no circulante		5,526,455	5,657,278
Total del pasivo		6,065,918	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,566,900	11,557,732
Resultados acumulados		1,409,602	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	10	24,834	-
Total del patrimonio		13,001,336	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio		\$19,067,254	\$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	Junio 2022	Junio 2021
Ingresos totales	14	\$749,124	\$630,152
Mantenimiento y operación de inmuebles		62,976	41,864
Honorarios de administración de inmuebles		5,886	5,406
Predial		9,182	8,119
Seguros		2,551	2,063
Servicios administrativos		48,214	40,740
Servicios fiduciarios y gastos generales		23,074	25,412
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	14,201	18,487
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	275,353	152,328
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta		-	20
Ingresos financieros		34,534	36,847
Gastos financieros		126,003	99,050
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		106,408	22,824
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		873,332	601,030
Impuestos a la utilidad		1,546	708
Utilidad neta consolidada		\$871,786	\$600,322
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	24,834	33,704
Total de otros componentes de la utilidad integral		24,834	33,704
Utilidad integral consolidada		\$896,620	\$634,026
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$0.90	\$0.62
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$0.89	\$0.62

** 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	-	(364,263)	-	(364,263)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,612	-	-	19,612
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	600,322	-	600,322
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	33,704	33,704
Utilidad integral consolidada	-	600,322	33,704	634,026
Saldos al 30 de junio de 2021	\$11,552,257	\$441,721	\$(102,678)	\$11,891,300
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(477,076)	-	(477,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,773	-	-	12,773
Costos de emisión de patrimonio	(3,605)	-	-	(3,605)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	871,786	-	871,786
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	24,834	24,834
Utilidad integral consolidada	-	871,786	24,834	896,620
Saldos al 30 de junio de 2022	\$11,566,900	\$1,409,602	\$24,834	\$13,001,336

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 (\$).

	Junio 2022	Junio 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$873,332	\$601,030
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(10,502)	6,878
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(6,613)	-
Comisión por arrendamiento	3,430	2,168
Depreciación y amortización	2,962	2,729
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,661)	(502)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(275,353)	(152,328)
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	-	(20)
Ingresos financieros	(34,534)	(36,847)
Gastos financieros	126,003	99,050
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(104,634)	(19,678)
Otras partidas que no representan flujo	-	525
	\$584,631	\$521,492
Cuentas por cobrar	8,595	6,179
Impuestos por recuperar, neto	119,747	(154,981)
Otros activos	(15,199)	(13,522)
Cuentas por pagar	(399)	(2,984)
Impuestos por pagar	(21,207)	(27,686)
Depósitos de los arrendatarios	4,379	13,300
Efectivo generado en las actividades de operación	\$680,547	\$341,798
Impuestos a la utilidad pagados	(3,635)	(72)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$676,912	\$341,726
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	34,391	54,905
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(75,868)	(1,368,207)
Venta de activos de larga duración	37,872	70,019
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(985)
Otros activos	(1,449)	(6,043)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(5,054)	\$409,689
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	-	(34,341)
Intereses pagados	(124,544)	(93,287)
Costos pagados para obtención de deuda	(17,942)	(758)
Pago de pasivos por arrendamientos	(937)	(927)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(477,076)	(445,317)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(3,604)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(624,103)	\$(574,630)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	47,755	176,785
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	(3,830)	(6,604)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$1,103,533	\$877,979

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 cual se presenta en el rubro de gastos financieros del estado consolidado de utilidad integral no auditado. Al utilizar el expediente práctico emitido por el IASB en las enmiendas a la IFRS 9 Instrumentos Financieros, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 30 de junio de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$1,007,215), 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 (equivalentes a \$5,338,240), al 30 de junio de 2022, ver Nota 9 Préstamos Bancarios y Bursátiles.

- V. El 27 de abril de 2022 – en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
- i. La ratificación de la designación de la totalidad de los miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, así como el nombramiento de Carmen Eugenia Garza T Junco como nuevo miembro propietario del Comité Técnico.
- Con lo anterior se logra, entre otras, las siguientes mejoras en gobierno corporativo: (i) número impar de miembros propietarios, lo cual mejora al proceso de toma de decisiones, (ii) incremento de 6 a 7 miembros independientes de un total de 9 integrantes con lo cual se logra cerca de un 78% de independencia, (iii) incremento en la participación de 2 a 3 mujeres resultando en más de 33.0% de representación de mujeres en el Comité Técnico, así como (iv) un incremento en la diversidad de capacidades y experiencia acumulada de los integrantes del Comité Técnico, al sumar la trayectoria y experiencia en materia de desarrollo social de su nuevo integrante entre otras de sus capacidades.

- ii. La confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. Ver Nota 10 Administración del capital y riesgos financieros.
- iii. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el programa de recompra. Desde la fecha de aprobación y hasta la fecha en que se celebre la próxima Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores hasta por un monto de \$600,000; sin que se exceda el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra.

VI. El 18 de mayo de 2022, Fibra MTY informó al público inversionista que recibió el reconocimiento Green Lease Leader nivel plata otorgado por el Instituto para la Transformación del Mercado (Institute for Market Transformation) y la Alianza de Mejores Edificios (Better Buildings Alliance), del Departamento de Energía de Estados Unidos. Este programa reconoce a los arrendadores e inquilinos que modernizan sus contratos de arrendamiento promoviendo acciones colaborativas enfocadas en la eficiencia energética, los ahorros en costos operativos, la calidad del aire y la sustentabilidad de los inmuebles.

Fibra MTY logró este reconocimiento habiendo acreditado mejores prácticas en el clausulado de los contratos de arrendamiento para incluir acuerdos de gestión ecológica, eficiencia energética y sustentabilidad, tales como el intercambio y seguimiento de datos de consumo de agua y energía, la recuperación de costos por mejoras de capital y la capacitación en sustentabilidad.

Alcanzar este hito ratifica el compromiso de Fibra MTY para elevar el estándar del propio desempeño mediante la construcción de sinergias con sus inquilinos para coadyuvar en la creación de valor social, ambiental y económico.

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

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

VIII. Al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y por los seis 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 las siguientes nuevas IFRS no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualizó impactos potenciales por su adopción:

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

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

Las enmiendas enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, y no en revelaciones ni el monto ni el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora. Las modificaciones se aplican retrospectivamente para 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 periodos anteriores. El efecto del cambio en el periodo actual se reconoce como ingreso o gasto del periodo.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY no visualiza impacto derivado de estas modificaciones, debido a que no se tiene una situación presente que implique un cambio en estimaciones contables.

- IFRS 17, Contratos de seguros

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

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

Dado que Fibra MTY no funge como aseguradora ni mantiene contratos de reaseguro, a la fecha de la emisión de los estados financieros, no se visualizan impactos por esta norma.

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

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

Las modificaciones son aplicadas a las transacciones que ocurren a partir del inicio del primer 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 julio de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 19 de julio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en bancos	\$ 165,306	\$ 246,961
Equivalentes de efectivo	938,227	812,647
Total	\$ 1,103,533	\$ 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 30 de junio 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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 27,894	\$ 33,652
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	93	1,023
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	200	123
Otras cuentas por cobrar	258	279
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(1,134)	(4,795)
Total	\$ 27,311	\$ 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de cartera vencida ascendían a \$14,822 y \$21,469 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$1,134 y \$4,795, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de seis meses al 30 de junio de 2022 por \$3,661.

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar no vencidas	\$ 13,072	\$ 12,183
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	13,688	16,674
Total	\$ 26,760	\$ 28,857

Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión

El 2 de junio de 2022 se recibieron \$43,181 correspondientes al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos y por un monto total de \$155,031. Los recursos recibidos incluyen \$4,576 por concepto de intereses más IVA, los cuales fueron registrados en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. Al 30 de junio de 2022, el saldo remanente de la cuenta por cobrar es de \$79,595, se integra por 2 pagos de \$37,872 y \$41,247 con vencimientos en diciembre 2022 y junio 2023 más intereses devengados de \$476, y se presenta en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante dentro del estado consolidado condensado de posición financiera.

6. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto al Valor Agregado (IVA) ⁽¹⁾	\$ 35,464	\$ 158,077
Otros	661	101
Total	\$ 36,125	\$ 158,178

(1) El 16 de junio de 2022, Fibra MTY obtuvo la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 por un importe de \$49,736, dicha devolución generó \$1,761 de actualización la cual fue registrada

en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. El IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3 por un importe de \$55,000 fue acreditado durante el periodo de enero a mayo de 2022. El saldo de IVA al 30 de junio de 2022, se integra por IVA por acreditar correspondiente a ciertas cuentas pendientes de pago, neto de IVA trasladado generado en el mes de junio de 2022.

7. Otros activos

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 16,780	\$ 6,929
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	5,645	5,034
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	6,988	4,057
Total	\$ 29,413	\$ 16,020
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 19,849	\$ 12,278
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	13,444	11,920
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	19,071	19,071
Activos intangibles	11,096	12,297
Mobiliario y equipo de oficina	6,898	6,460
Depósitos en garantía	2,561	2,614
Pagos anticipados ⁽¹⁾	1,532	1,685
Otros	368	386
Total	\$ 74,819	\$ 66,711

(1) Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones, y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes corresponden a seguros.

(2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.

(3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado de posición financiera.

(4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio 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 30 de junio de 2022
Propiedades de inversión:						
Casona	\$ 306,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (920)	\$ 305,263
Catacha ⁽¹⁾	72,500	-	-	-	2,500	75,000
Monza ⁽¹⁾	212,800	-	-	-	4,300	217,100
Monza 2 ⁽¹⁾	90,000	-	-	-	800	90,800
Prometeo	455,000	-	3,195	-	(3,195)	455,000
Oficinas en el Parque	1,763,000	-	1,334	-	(7,734)	1,756,600
Neoris/General Electric	745,000	-	-	-	(9,000)	736,000
Axtel	393,000	-	-	-	-	393,000
Atento	68,900	-	-	-	(600)	68,300
Cuadrante	102,579	-	-	-	(1,857)	100,722
Danfoss	449,294	-	5,648	-	3,341	458,283
Ciénega ⁽²⁾	340,000	-	-	-	43,000	383,000
Fortaleza ⁽²⁾	598,000	-	68	-	(68)	598,000
Nico 1	707,792	-	-	-	55,677	763,469
Providencia	1,159,137	76	4,799	-	40,617	1,204,629
Redwood	693,430	-	379	-	(12,932)	680,877
Santiago ⁽¹⁾	224,647	-	-	-	969	225,616
Huasteco	1,309,458	4	-	-	15,393	1,324,855
Cuauhtémoc	310,000	-	-	-	-	310,000
Catacha 2 ⁽¹⁾	79,000	-	-	-	-	79,000
Zinc	250,292	-	-	-	5,541	255,833
Patria	315,000	-	-	-	(1,000)	314,000
Garibaldi	761,132	(19)	407	-	48,280	809,800
Filios ^{(3) (4)}	3,187,485	(138)	-	41,346	63,810	3,292,503
La Perla	1,877,187	-	76	-	(3,843)	1,873,420
Ciénega 2	422,624	51	-	-	1,363	424,038
Ciénega 3	459,551	51	-	-	30,911	490,513
Total propiedades de inversión	\$ 17,352,991	\$ 25	\$ 15,906	\$ 41,346	\$ 275,353	\$ 17,685,621

(1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los movimientos en Filios, en la columna de Adquisiciones/bajas/reconversiones corresponden a mejoras al portafolio, con cargo a la provisión, realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3 y US\$0.5 millones de dólares equivalentes a \$6,736 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 30 de junio de 2022, el saldo es de Ps. 69.4 millones. Ver revelación detallada en el apartado de compromisos, al final de esta sección.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 37,552	\$ 39,992
Adiciones por inversiones de capital	15,906	65,623
Inversiones terminadas	(8,496)	(68,063)
Saldo final	<u>\$ 44,962</u>	<u>\$ 37,552</u>

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

Dicho lo anterior, el efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$275,353, generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fue ocasionado por el efecto combinado de:

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$372,881, como resultado de ajustar las siguientes variables de acuerdo con el desempeño actual del mercado, el cuál ha estado en una continua expansión derivado principalmente de la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring): (i) incremento en la renta de mercado, (ii) incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado (iii) disminución en el indicador de vacancia.
2. El aumento en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades de \$110,187, que se generó principalmente por cambios en las condiciones contractuales y ajuste en el presupuesto de gastos de ciertas propiedades de inversión.
3. El valor del tipo de cambio al 30 de junio de 2022 de \$20.1443 pesos por dólar, el cual, en comparación a \$20.5157 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2021, generó un decremento en el valor de las propiedades de inversión de (\$207,715).

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

Compromisos

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 3.4 millones (equivalente a \$69,412 miles) de los cuales \$9,049 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\$3.1 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción.
- Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.5 millones. Al 30 de junio 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) de los cuales \$7,457 están pendientes de pago y se presentan dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$2.0 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avancen los proyectos acordados.

9. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre 2021, se integran como sigue:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por 115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽¹⁾	\$ 4,428,548	\$ 4,516,589
Préstamo bancario Sindicado 2021US\$50 millones, con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de diciembre de 2026. ⁽²⁾	1,007,215	1,025,786
Costos de obtención de deuda	(65,822)	(72,287)
	\$ 5,369,941	\$ 5,470,088

⁽¹⁾ Incluye US\$100.0 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115.0 millones a cupón fijo de 3.73% y premio por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de junio de 2022 asciende a US\$4.9 millones y es equivalente a Ps.97,523 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$34,049 y \$33,963, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre 2021 se integran como sigue:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021	\$ 33,971	\$ 37,496
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D	31,851	34,356
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	-	425
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	-	10
Total	\$ 65,822	\$ 72,287

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio 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 CEBURE FMTY20D	(8,190)	(6,710)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(463)	(38,619)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(17,479)
Amortización de costos de deuda	6,959	34,845
(Ganancia) pérdida cambiaria	(98,453)	195,182
Saldo final	\$ 5,369,941	\$ 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 30 de junio de 2022, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, ver Nota 2 V ii., Fibra MTY debe mantener un nivel de endeudamiento que no exceda al 50% del valor contable de sus activos. Por lo que respecta al índice de cobertura de servicio de deuda de nuestro Fideicomiso, este debe ser igual o mayor a 1.0 de conformidad con lo señalado por la Circula Única de Emisoras. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 28.7% y 29.3%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de emisión.

Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,103,533	\$ 1,059,608
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	27,311	30,282
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	79,595	117,721
Otros activos financieros	2,561	2,614
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	24,834	-
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	49,371	58,831
Cuenta por pagar adquisición propiedades	393,340	426,499
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,369,941	5,470,088
Intereses por pagar	34,049	33,963
Depósitos de los arrendatarios	135,638	133,312
Pasivos por arrendamiento	6,545	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:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	\$ 4,428,548	\$ 4,098,947	\$ 4,516,589	\$ 4,526,101
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	1,007,215	1,005,616	1,025,786	1,005,778

(1) El valor razonable del préstamo bursátil a largo plazo se calculó en base al Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable

(2) El valor razonable de los préstamos bancarios a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, y las cuentas por cobrar 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 30 de junio 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.

Concentración del riesgo de crédito

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

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

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2022, Fibra MTY:

- a) Mantuvo el endeudamiento, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 28.7% al 30 de junio 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 5.8% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 24.3%.
- 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 (equivalentes a \$ 1,044,610 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.
- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a \$2,014,430), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,447,215 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 \$483,392 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$393,340 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de tasa de interés

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. 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 30 de junio de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 24,834	\$ 24,834

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo terminado el 30 de junio 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.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 30 de Junio 2022	1 de enero al 30 de Junio 2021
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	\$ 8,746	\$ 10,239
Cuprum, S.A. de C.V.	9,041	8,577
Penta Motriz, S.A. de C.V.	4,537	4,175
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	2,255	2,472

Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	2,056	1,909
Acción Motríz, S.A. de C.V.	1,156	1,532
	<u>\$ 27,791</u>	<u>\$ 28,904</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 19	\$ 1
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles ⁽¹⁾:		
Servicios de Operadora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. antes Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽²⁾	\$ 23,702	\$ 19,776
Promotora Ambiental Servicios, S.A. de C.V.	3,756	-
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	675	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V.	-	263
Arvo Capital, S.C. antes Talous Consulting Services, S.C.	75	163
Valles de la Sierra, S.A.	-	76
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V.	-	400
	<u>\$28,208</u>	<u>\$ 20,678</u>

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 93	\$ 1,023
Cuentas por pagar ^{(1) (4)}:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 1,400	\$ -
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,357	1,357
Penta Motríz, S.A. de C.V.	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V.	536	546
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V.	274	280
Acción Motriz, S.A. de C.V.	207	207
Escala Gerencia, S.A.P.I. de C.V.	132	-
	<u>\$ 4,467</u>	<u>\$ 2,951</u>

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

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

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

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

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- El 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 30 de junio de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,037,587 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$12,773. 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 \$14,201.
- 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.
- Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- Al 30 de junio 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 CBFIs por el período de seis meses terminado el 30 de junio 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 CBFIs	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
mar-22	\$79,936	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	30-jun-2022
feb-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	31-may-2022
ene-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	29-abr-2022
dic-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	11-mar-2022
nov-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	28-feb-2022
oct-21	\$79,090	969,974.606	\$0.082	10-ene-2022	31-ene-2022

13. Utilidad por CBFIs

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

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

	1 de enero al 30 de junio de 2022	1 de enero al 30 de junio de 2021
Utilidad neta consolidada	\$871,786	\$600,322
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	971,774.306	969,393.117
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	976,557.508	974,258.019
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.90	\$0.62
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.89	\$0.62

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 seis meses, terminados el 30 de junio de 2022 y 2021.

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

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

Al 30 de junio de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,430,151	\$ 8,925,870	\$ 329,600	\$ -	\$ 17,685,621
Total de activos	-	-	-	19,067,254	19,067,254
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,369,941	5,369,941

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

1 de enero al 30 de junio de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$378,931	\$353,874	\$ 16,319	\$ -	\$ 749,124
Gastos de operaciones	62,413	12,287	1,851	-	76,551
Gastos por mantenimientos	4,044	-	-	-	4,044
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	71,288	71,288
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	14,201	14,201
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(22,188)	291,991	5,550	-	275,353
Utilidad en venta de activos	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-	-	14,939	14,939
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	873,332
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$316,518	\$341,587	\$ 14,468	\$ -	\$ 672,573
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

1 de enero al 30 de junio 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 314,785	\$ 298,399	\$ 16,968	\$ -	\$ 630,152
Gastos de operaciones	45,661	10,301	1,490	-	57,452
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	66,152	66,152
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	18,487	18,487
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(68,637)	222,065	(1,100)	-	152,328
Utilidad en venta de activos	-	-	-	20	20
Resultado financiero	-	-	-	(39,379)	(39,379)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	601,030
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 269,124	\$ 288,098	\$ 15,478	\$ -	\$ 572,700
Adquisiciones	\$1,730,140	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,730,140

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

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 30 de junio de 2022 y hasta el 20 de julio 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 julio de 2022, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$81,626 cada una correspondientes a los meses de abril, mayo y junio 2022, las cuales se liquidarán el 29 de julio, 31 de agosto y 30 de septiembre 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 \$0.084 por CBFI.