



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

3T22

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibranty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2022

Monterrey, Nuevo León, México – 19 de Octubre 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 tercer trimestre de 2022 (“3T22”). 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

Gracias a la confianza del público inversionista, Fibra Mty logra su quinta emisión de capital tras levantar Ps. 3,450 millones.....	6
Comentarios Destacados del periodo	6
Indicadores Operativos	7
Posición Financiera	8
Resumen de Adquisiciones.....	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	18
ION.....	18
Ocupación.....	18
Indicadores Operativos mismos inmuebles	20
Gastos de capital (Capex).....	21
Inmuebles en operación	21
Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión	21
Adquisiciones.....	22
La Perla	22



Desempeño Financiero	23
COVID-19 3T22	23
Desempeño Financiero del Trimestre	23
Conciliación de variaciones contables (presentadas en las tablas anteriores) a variaciones de flujo	26
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	26
Mismos inmuebles	26
Gastos de Administración	27
Resultado Financiero	27
CAPEX	27
Adquisiciones y desinversiones	27
Estabilización por colocación	27
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	27
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27
Valor razonable de propiedades de inversión	27
Utilidad neta consolidada	28
Instrumentos financieros derivados	28
FFO y AFFO	28
Distribución por CBFI	30
Deuda y Efectivo	31
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	33
Crédito Sindicado Quirografario 2021	33
Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	34
Efectivo	35
Valor en Libros, Valor de Mercado y Tasa de Capitalización Implícita	36
Conferencia Telefónica	37
Acerca de Fibra Mty	38
Advertencia Legal	38
Estados Financieros	39
Estados Consolidados de Posición Financiera	39
Estados Consolidados de Utilidad Integral	40
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes	41
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	42
Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial	43
El Mercado de Oficinas	43
Monterrey	43
Valle de México	44



Guadalajara.....	44
Mercado Industrial	46
Monterrey.....	46
Saltillo	47
Bajío	48
Ciudad de México	49
Guadalajara	50
Reynosa	51
Ciudad Juárez	52

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

Comentarios Destacados del periodo

- El 13 de septiembre Fibra Mty concluyó satisfactoriamente su emisión de capital por un monto de Ps. 3,450.0 millones. Como resultado de esta transacción, Fibra Mty se convierte en la FIBRA con más emisiones de capital en el mercado durante los últimos 7 años. El uso principal de los recursos provenientes de la emisión será fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades sin precedentes que está ofreciendo el mercado industrial. Algunos aspectos destacables de oferta son:
 - El precio por CBFi fue de Ps. 12.20 y tuvo una sobredemanda de 1.2x sobre el monto objetivo.
 - La emisión se llevó a cabo al amparo del segundo programa multivalor por un monto de hasta Ps. 20,000 millones autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
 - Fibra Mty se convirtió en la primer FIBRA en realizar una campaña de educación financiera para levantar recursos del mercado *retail*, en donde más de 2.5 millones de cuentahabientes tuvieron la oportunidad de participar en una oferta pública a través de plataformas digitales como Bursanet y GBM+, de Actinver y GBM, respectivamente.
 - Debido al desempeño del CBFi en el mercado posterior a la emisión, Fibra Mty recibió la totalidad de los recursos, incluyendo la sobreasignación.
 - Al 30 de septiembre, la totalidad de los recursos, netos de costos de emisión, se encuentran invertidos en valores gubernamentales, durante el 3T22 el producto financiero de la emisión ascendió a Ps. 12.0 millones.
 - Por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron Ps. 58.7 millones de los recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFi del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFis previos a la emisión. Lo anterior en beneficio a la predictibilidad de flujos de efectivo de los inversionistas.
- Fibra Mty se encuentra en buen camino para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de Ps. 0.96 por CBFi. Aún considerando la emisión de capital, estimamos alcanzar un AFFO de aproximadamente Ps. 1.00 por CBFi durante 2022, más de 10% por encima del resultado alcanzado durante el 2021.
- Fibra Mty cerró el 3T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 3T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de Septiembre de 2022 fue de 91.8%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.3 en oficinas corporativas, US\$14.9 en oficinas operativas, US\$4.8 en naves industriales y US\$6.8 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 375.1 millones, 13.5% por encima del 3T21.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 326.2 millones, 11.3% mayor al 3T21.
- La UAFIDA del 3T22 alcanzó Ps. 296.0 millones, 12.7% por encima del 3T21.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron de 87.0% y 78.9% para el 3T22, y de 88.8% y 80.3% para el periodo de nueve meses al cierre del 3T22, lo cual equivale a 80 y 30 puntos base por encima de nuestros márgenes objetivo de largo plazo.
- El flujo de Operación (“FFO”) y el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situaron en Ps. 267.7 millones y Ps. 314.1 millones, 21.1% y 45.3% por encima del 3T21. Si aislamos el efecto por colocación de CBFis, mencionado en líneas anteriores, el incremento de FFO y AFFO hubiera sido de 12.2% y 12.6%. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por una mayor inflación para contratos en pesos y dólares y por incremento de 400 puntos base en la tasa de rendimiento promedio.
- La distribución total de Fibra Mty del 3T22, ascenderá a Ps. 314.1 millones, de los cuáles Ps. 243.4 millones fueron generados por la operación, y Ps. 70.7 pertenecen a la emisión de capital mencionada en líneas anteriores (Ps. 58.7 millones de estabilización y Ps. 12.0 millones de producto financiero). La distribución de Fibra Mty equivale a Ps. 0.250 por CBFi y representa un rendimiento anualizado del 8.1% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 201 puntos base por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.



Indicadores Operativos

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

	3T22		3T21		Var. %/p.p.		2T22		Var. %/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas Corporativas	19.7	340.9	19.1	325.6	3.1%	4.7%	19.6	333.0	0.5%	2.4%
Oficinas Operativas	14.9	287.8	14.2	78.1	4.9%	268.5% (5)	14.9	251.9	-	14.3%
Industrial	4.9	83.1	4.8	77.3	2.1%	7.5%	4.9	78.7	-	5.6%
Comercial	-	137.9	-	149.3	-	(7.6%) (6)	-	137.6	-	0.2%

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum.

(1) Adquisición del inmueble Ciénega 2 en noviembre 2021

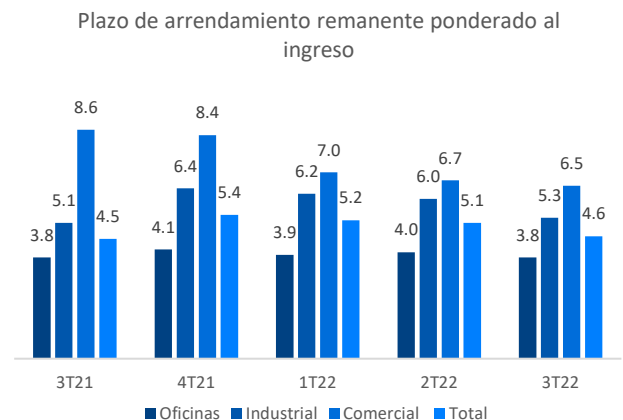
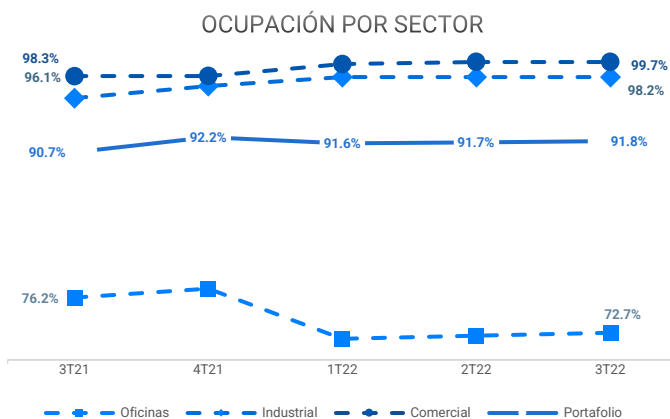
(2) Adquisición del inmueble Ciénega 3 en diciembre 2021

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

(4) Desinversión del inmueble Cuprum en diciembre 2021.

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

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





Posición Financiera

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

- (1) El incremento se explica principalmente por la colocación de 282,786,884 CBFIs a un precio de Ps. 12.20 pesos por CBFI, realizada el 13 de septiembre de 2022, equivalente a Ps.3,450 millones.
- (2) El incremento neto comprende principalmente: i) valuación de las propiedades por Ps. 356.2 millones, la cual fue originada mayormente por el portafolio industrial debido al fenómeno nearshoring: con impacto en el nivel de renta de mercado, su inflación y menor nivel de vacancia. El efecto combinado de la operación estándar de las propiedades y el tipo de cambio no fue material. ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 59.4 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 31.4 millones.
- (3) El aumento en patrimonio se debe principalmente a i) la Colocación de CBFIs realizada el 13 de septiembre de 2022 por Ps.3,450 millones, ii) el efecto de la valuación de propiedades de inversión, y iii) la apreciación del peso frente al dólar; ambos se ven reflejados en la utilidad integral consolidada del 3T22.



Resumen de Adquisiciones

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

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

(2) Esta adquisición corresponde a un espacio comercializado derivado de la compra progresiva de La Perla por lo que ya se incluye en la propiedad original y no se cuantificará como un inmueble adicional.

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

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

Indicadores Financieros en miles de pesos

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

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

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

Indicadores Financieros por CBFI

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

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

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

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

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

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

Comentarios del Director General

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

Queen Elizabeth II

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

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

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

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

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

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

Jorge Avalos 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 14.9 años y ocupación de 91.8% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

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

* Inmueble vendido el 2 de diciembre de 2021.

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

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

(3) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato.

(4) Zona Metropolitana del Valle de México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

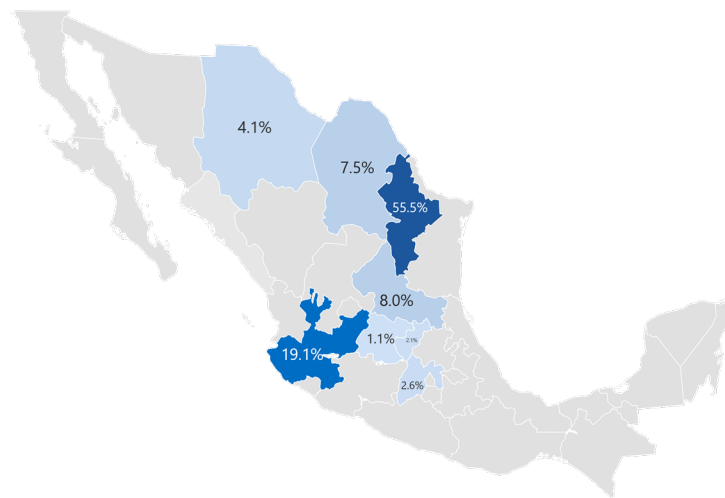
(16) Disminución por cancelación de renta de espacio publicitario.

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

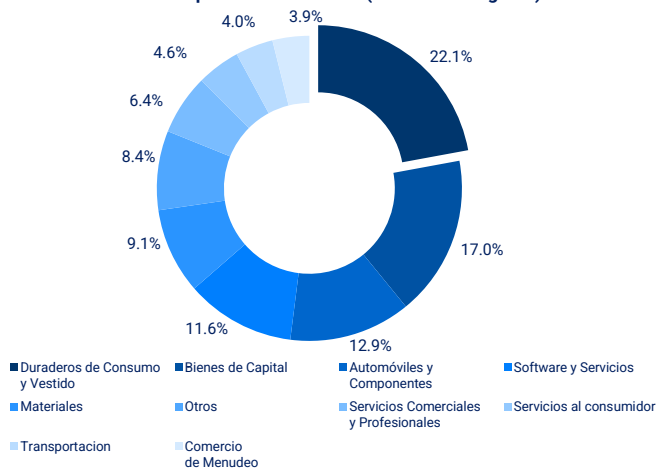
(18) Incremento por ajustes inflacionarios.

Indicadores operativos

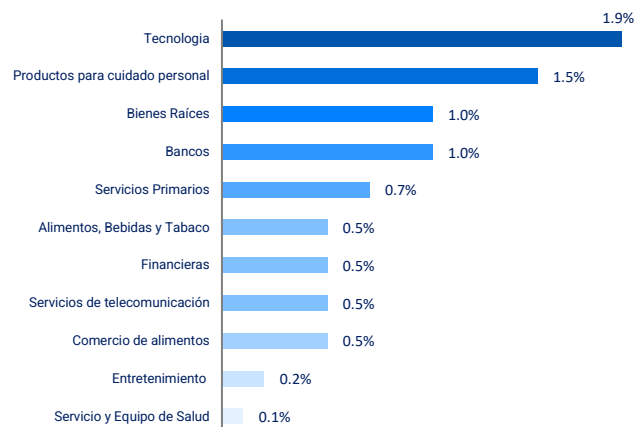
Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (8.4%)

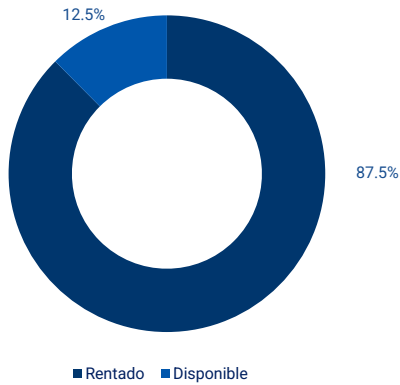




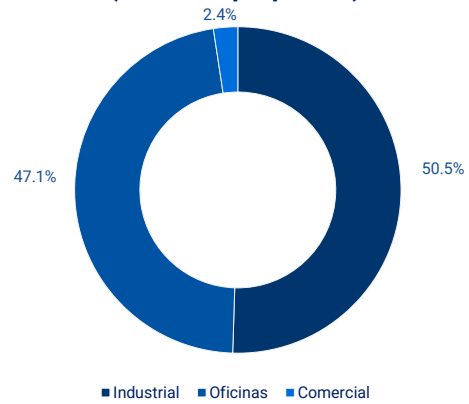
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

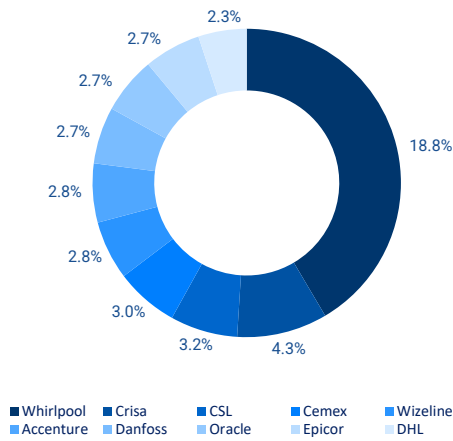
Ocupación



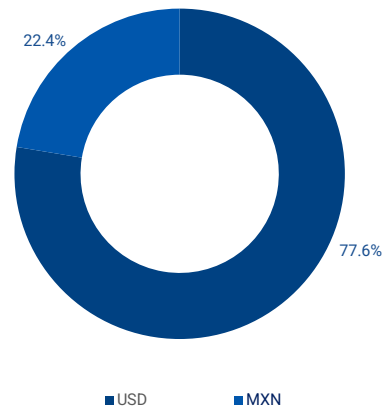
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



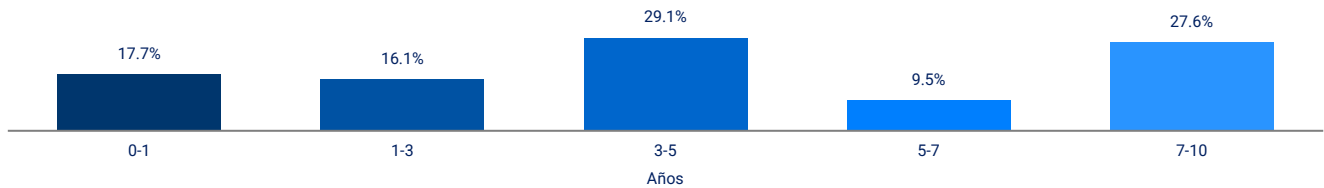
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	3T22	3T21	Var.%/p.p.	2T22	Var.%/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)	3.8	3.8	-	4.0	(5.0%)
Ocupación	72.7%	76.2%	(3.5 p.p.) ⁽¹⁾	72.4%	0.3 p.p.

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

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

*Excluye 17,261 m² del inmueble Cuprum

(1) Desinversión del inmueble Cuprum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vencimiento de contratos de arrendamiento

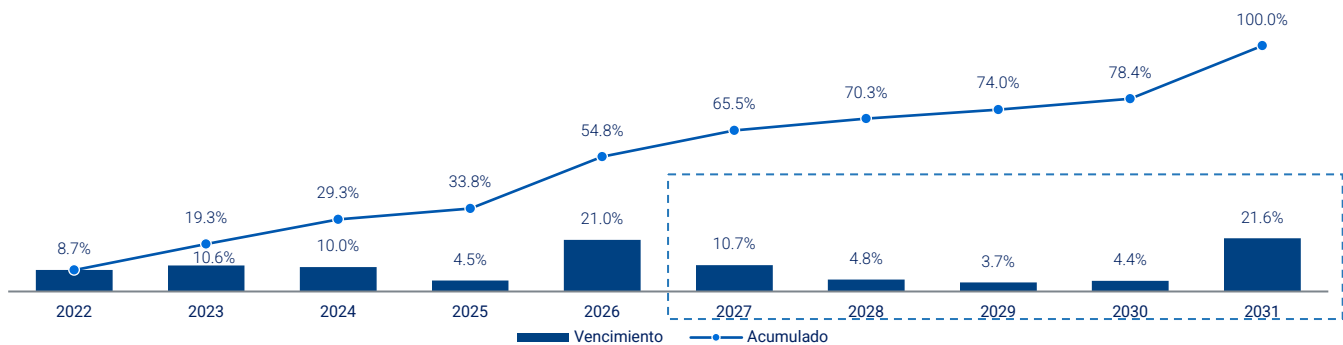
Al cierre del 3T22, Fibra Mty contaba con 116 arrendatarios⁽¹⁾, 59.5% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 27.6% de uso industrial y 12.9% de uso comercial.

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

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

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

Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

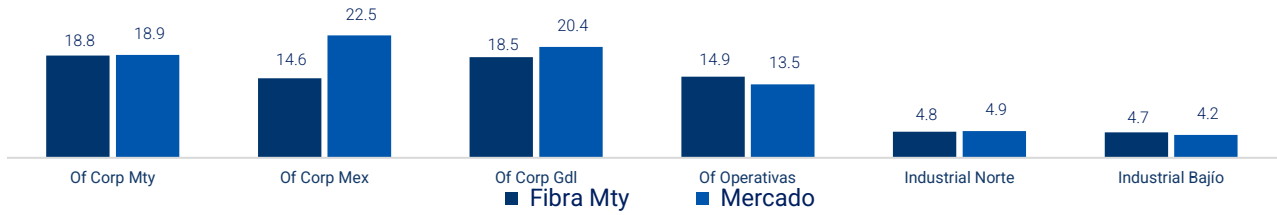
Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

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 y con la información de mercado disponible, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas, sin embargo, las negociaciones dependerán de la absorción del espacio de oficinas en cada mercado.

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



Rentas en Dólares al mes



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

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView México 2T22

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

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T22

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

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

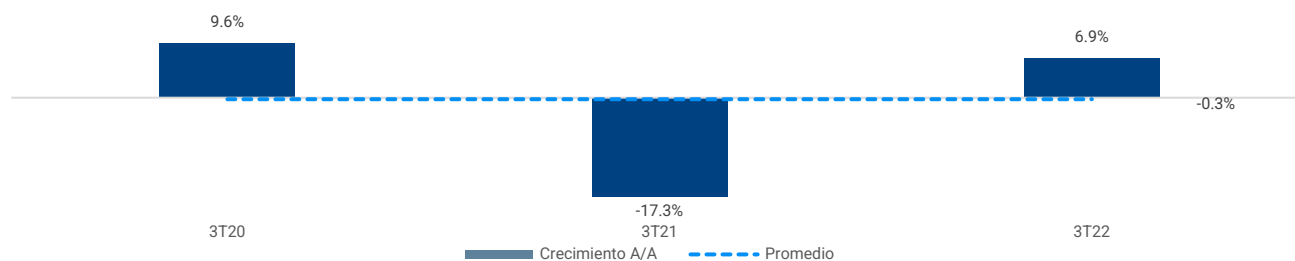
Desempeño mismos inmuebles

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

ION

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

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



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

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

Ocupación

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

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

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

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades ⁽¹⁾	58
ABR m ²	758,583

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

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

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

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

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

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

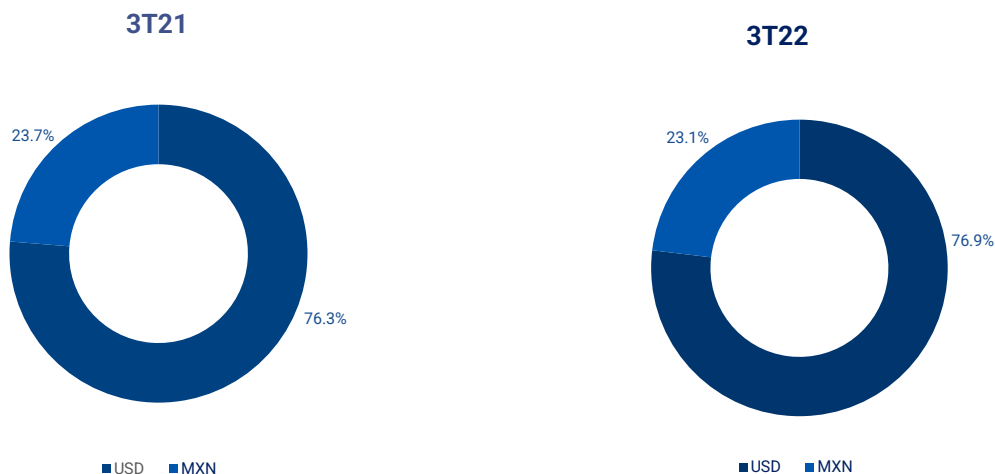
(5) Aumento por ocupación parcial en el portafolio Providencia por 5,235 m² y ocupación en el inmueble Huasteco Nippon por 5,294 m².



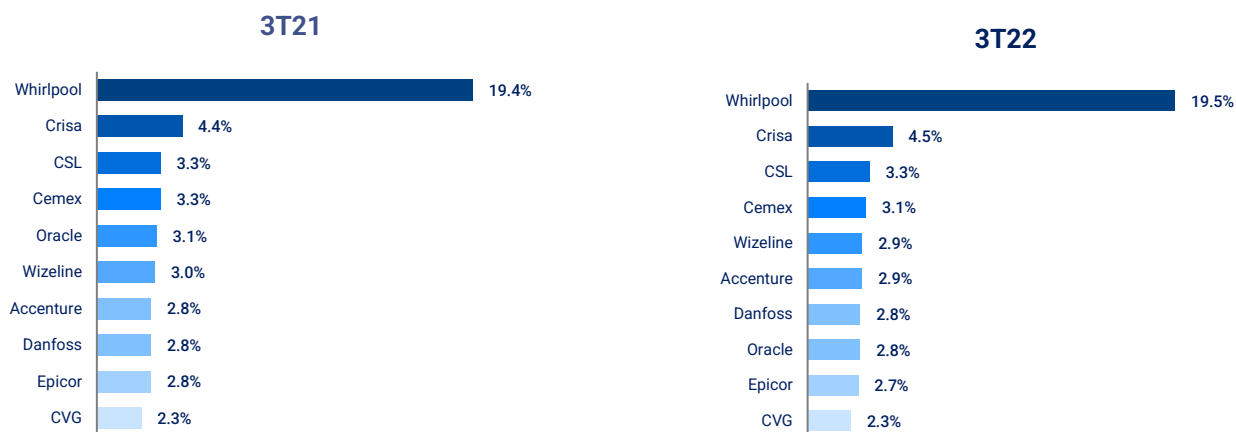
Indicadores Operativos mismos inmuebles

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

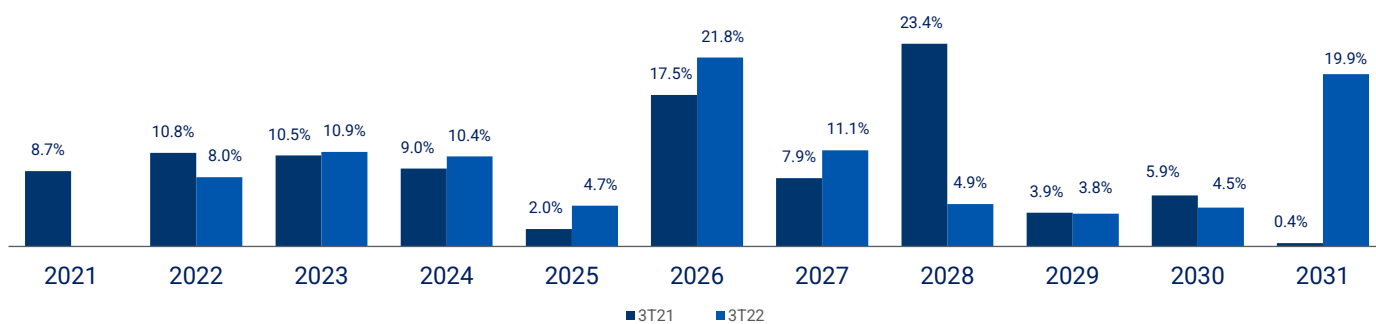
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

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

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

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

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

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

Inmuebles en proceso de reconversión/reposicionamiento/desinversión

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

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

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

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

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

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

Adquisiciones

La Perla

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

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

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

Desempeño Financiero

COVID-19 3T22

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

Desempeño Financiero del Trimestre

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

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

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



- (1) *La integración y explicación del CAPEX para AFFO del 3T22 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (CAPEX) del presente reporte.*
- (2) *En 2T21 se creó una reserva para proyectos sustentables en materia ambiental por Ps. 5.6 millones, en 3T21 se adicionaron Ps. 0.4 millones para llegar a un total reservado de Ps. 6.0 millones. Al cierre del 3T22 se han utilizado Ps. 2.6 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.*
- (3) *Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 se redujo al 50% la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En el mismo 3T21 se redujo el AFFO por Ps. 0.1 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el ION y por ello no se muestra en la presente conciliación.*
- (4) *Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16. A partir del 1 de enero de 2022, este desembolso se presenta en la conciliación para FFO.*
- (5) *Estabilización por colocación, por cumplimiento fiscal, las distribuciones de efectivo se realizan con 3 meses de diferimiento, en función a ello, se tomaron recursos de la colocación para mantener el AFFO por CBFI del 3T22 en el mismo nivel que si consideráramos los CBFI previos a la emisión.*

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

ION mismos inmuebles contable	20,278
Reserva de mercado	(7,336)
Ingreso lineal no monetario	114
Inversiones verdes	2,237
Devengo de comisiones de arrendamiento	264
Restitución de reserva para gastos de capital	(208)
Desembolso por derechos de uso	1
ION mismos inmuebles flujo	15,350

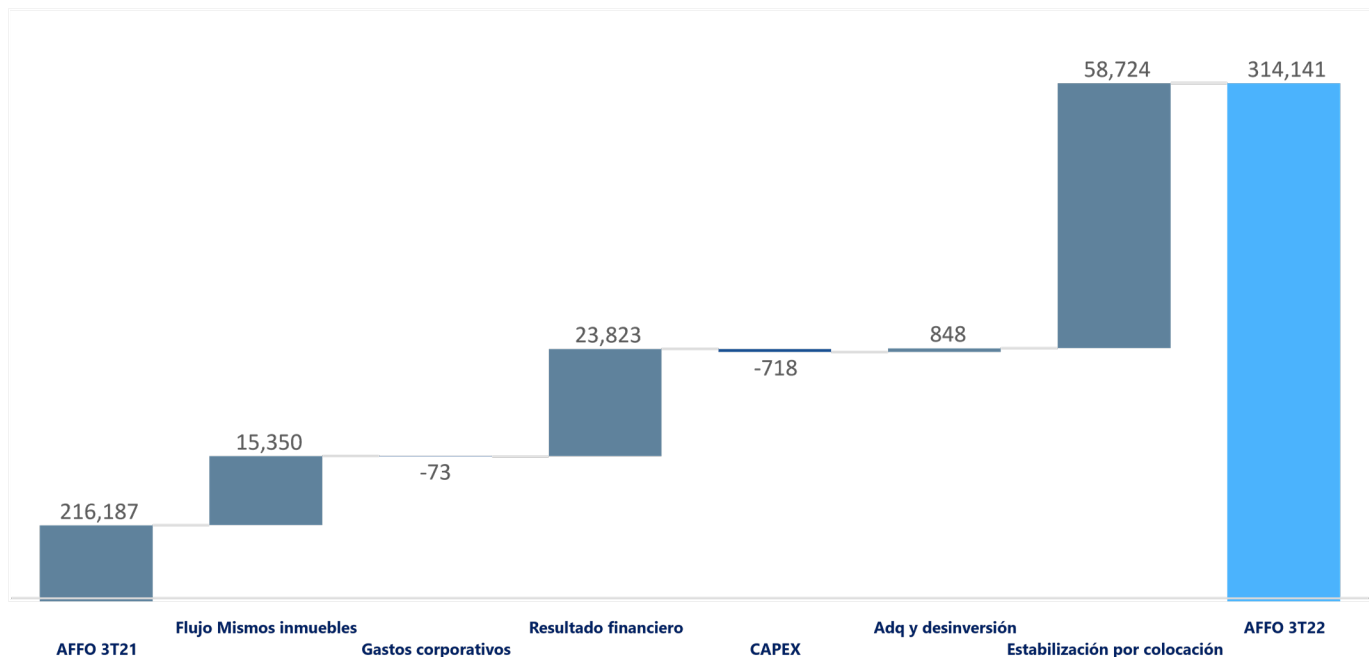
Gasto corporativo contable	(1,202)
Investigación en propiedades	453
Utilidad de subsidiaria	(477)
Depreciaciones y amortizaciones	1,153
Gasto corporativo flujo	(73)

Resultado financiero contable	277,403
Costo de deshacer derivados	(102,030)
Costos de deuda	(23,557)
GF de pasivo por arrendamiento	(20)
FC sin impacto en distribuciones	(139,953)
GF por adquisiciones	11,980
Resultado financiero flujo	23,823

ION de Adquisiciones contable	12,727
GF por adquisiciones	(11,980)
ION desinversiones	100
FC realizada de adquisiciones	1
Adquisiciones/desinversiones flujo	848

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Mismos inmuebles

El incremento contable de Ps. 20,278 miles explicado en la sección de mismos inmuebles, se redujo en términos de flujo de efectivo (Ps. 4,928) miles para situarse en Ps. 15,350 miles, principalmente por el impacto de la reserva de

mercado del 3T21 (Ps. 7,336) miles reversada en dicho trimestre por la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, compensado parcialmente por la aplicación de la reserva de inversiones verdes en 3T22 Ps. 2,237 miles, mayormente utilizada para la certificación LEED de las propiedades.

Gastos de Administración

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

Resultado Financiero

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

CAPEX

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

Adquisiciones y desinversiones

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

Estabilización por colocación

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

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFis

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

- **Tipo de cambio**, (Ps. 309.6) millones. Efecto cambiario negativo debido a que el peso se depreció en ambos años: de Ps. 19.8157 a Ps. 20.4977 en el 3T21 y en menor medida en el 3T22 de Ps. 20.1443 a Ps 20.1927.
- **Condiciones de mercado**, el fenómeno ocasionado por el *nearshoring* representa un impacto favorable en nuestro portafolio industrial para ambos años, sin embargo, el mayor efecto se reflejó en 2021, por lo que la valuación positiva para este concepto disminuyó en (Ps. 363.4) millones respecto al 3T21.
- **Operación estándar de propiedades**, aumento en valuación de Ps. 307.5 millones. Este incremento fue debido a condiciones contractuales, ajustes en el presupuesto de gastos e inflación real por arriba de las proyectadas.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps 1,946.5 millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Utilidad neta consolidada

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

Instrumentos financieros derivados

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

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

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 267.7 millones, y un Flujo Ajustado de la Operación de Ps. 314.1 millones, 21.1% y 45.3% por encima del 3T21. Si aislamos el efecto por colocación de CBFIs, mencionado en la sección de comentarios destacados del periodo, el crecimiento de FFO y AFFO hubiera sido de 12.2% y 12.6%. Dicho crecimiento fue impulsado en gran medida por una mayor inflación para contratos en pesos y dólares y por incremento de 400

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

Cifras en miles de pesos	3T22	3T21	Var. %	2T22	Var. %
Utilidad Integral Consolidada	337,285	477,133	(29.3%)	749,742	(55.0%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(34,325)	(102,678)	(66.6%)	(13,664)	151.2%
Ganancia por valor razonable de inmuebles	(80,836)	(446,356)	(81.9%)	(573,695)	(85.9%)
Pérdida cambiaria neta, no realizada	14,160	253,096	(94.4%)	77,291	(81.7%)
Amortizaciones	2,092	939	122.8%	945	121.4%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,803	1,539	17.2%	1,902	(5.2%)
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	99	119	(16.8%)	99	0.0%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,159	9,805	95.4%	10,644	80.0%
Pérdida (utilidad) en venta de activos	183	(1,038)	(117.6%)	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(1,434)	(866)	65.6%	(949)	51.1%
Desembolso por derechos de uso ⁽⁴⁾	(469)	-	-	(465)	0.9%
AMEFIBRA FFO	257,717	191,693	34.4%	251,850	2.3%
Devengo (ingreso) lineal no monetario	540	426	26.8%	(2,115)	(125.5%)
Estimación para cuentas incobrables ⁽³⁾	-	84	(100.0%)	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	31	(422)	(107.3%)	176	(82.4%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	17	0.0%	18	(5.6%)
Costo de deshacer derivados	-	102,030	(100%)	-	-
Amortización costo de deuda	3,128	26,685	(88.3%)	2,992	4.5%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada	(126)	(99,112)	(99.9%)	-	-
Restitución de reserva para gastos de capital	(609)	(401)	51.9%	(591)	3.0%
Gastos de capital en resultados	5,181	-	-	4,013	29.1%
Inversiones Verdes ⁽²⁾	1,788	-	-	783	128.4%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	267,667	221,000	21.1%	257,126	4.1%
CAPEX ⁽¹⁾	(12,250)	(11,146)	9.9%	(12,248)	0.0%
Inversiones verdes ⁽²⁾	-	(449)	(100.0%)	-	-
Reducción de reserva de mercado ⁽³⁾	-	7,252	(100.0%)	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽⁴⁾	-	(470)	(100.0%)	-	-
Estabilización por colocación ⁽⁵⁾	58,724	-	-	-	-
AFFO	314,141	216,187	45.3%	244,878	28.3%

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

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

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

Distribución por CBFI

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

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

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

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty:

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

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

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

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

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

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

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

Indicadores clave de la Deuda

24.5%

Nivel de Endeudamiento

0.8x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.23%

Tasa de interés promedio ponderada

4.9 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

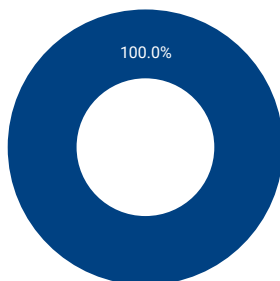
Calificación crediticia

HR
Ratings
Credit
Rating
Agency

AA+ (MEX)

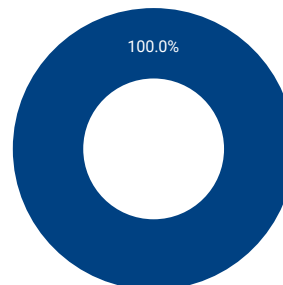
*Incluye el efecto anualizado de la adquisición de los inmuebles industriales "Ciénega 2" y "Ciénega 3".

Tipo de deuda



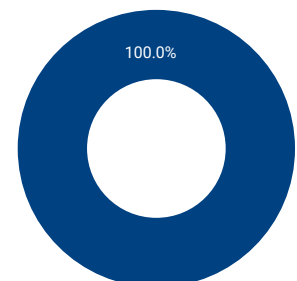
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



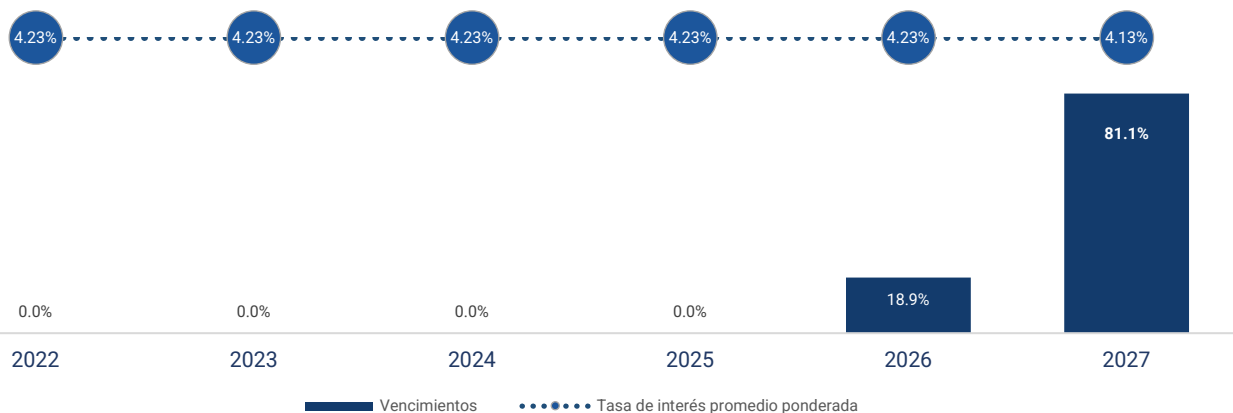
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimiento de deuda



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

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

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra Mty se encuentra en total cumplimiento con las obligaciones impuestas en la emisión del CEBURE como se muestra en la siguiente tabla:

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	26.9%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.4x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	421.6%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

Crédito Sindicado Quirografario 2021

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

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

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

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

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

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

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

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de septiembre de 2022
Activos totales	22,558,917
Deuda total e intereses por pagar ⁽¹⁾	5,529,953
Nivel de endeudamiento*	24.5%

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

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

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

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

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

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

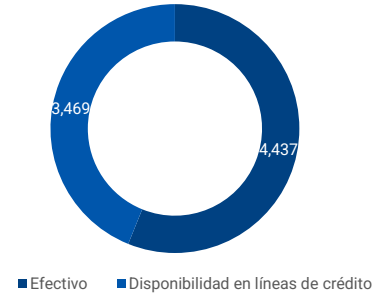


Efectivo

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

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

Liquidez
(En Millones de pesos)



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

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

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

Cálculo Valor en Libros

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

Cálculo Premio o Descuento

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

Cálculo Valor Empresa

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

Tasa de Capitalización Implícita a Valor en Libros

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

Tasa de Capitalización Implícita a Valor Empresa

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



Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T22 FIBRAMTY

Fecha: Jueves 20 de octubre de 2022

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

Números de marcación:

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

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

Publicación de resultados 3T22:

Miércoles 19 de octubre de 2022
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

445300

Grabación:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

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

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

Advertencia Legal

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

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$4,437,217	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	18,993	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	81,160	76,474
Impuestos por recuperar	50,248	158,178
Otros activos circulantes	26,196	16,020
Total del activo circulante	4,613,814	1,340,562
Propiedades de inversión	17,806,397	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	41,247
Activo por derecho de uso	5,628	6,754
Instrumentos financieros derivados	59,159	-
Otros activos no circulantes	73,919	66,711
Total del activo no circulante	17,945,103	17,467,703
Total del activo	\$22,558,917	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Intereses por pagar	\$85,516	\$33,963
Cuentas por pagar	79,255	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	329,421	401,823
Impuestos por pagar	9,027	27,794
Pasivo por arrendamiento	1,531	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	13,225
Provisiones	6,143	9,955
Depósitos de los arrendatarios	25,062	24,482
Total del pasivo circulante	549,180	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,381,643	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos	612	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo	4,644	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	36,369	46,288
Provisiones de largo plazo	1,010	1,026
Depósitos de los arrendatarios	104,840	108,830
Total del pasivo no circulante	5,529,118	5,657,278
Total del pasivo	6,078,298	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	14,953,776	11,557,732
Resultados acumulados	1,467,684	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	59,159	-
Total del patrimonio	16,480,619	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio	\$22,558,917	\$18,808,265

Estados Consolidados de Utilidad Integral

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

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ingresos totales	\$1,124,227	\$960,642
Mantenimiento y operación de inmuebles	105,944	71,461
Honorarios de administración de inmuebles	10,982	8,190
Predial	13,773	12,282
Seguros	3,940	3,258
Servicios administrativos	71,154	62,457
Servicios fiduciarios y gastos generales	34,260	36,619
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,360	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	356,189	598,684
(Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta	(183)	1,058
Ingresos financieros	68,423	45,221
Gastos financieros	192,358	277,990
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	94,205	(128,682)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,177,090	976,374
Impuestos a la utilidad	2,344	1,597
Utilidad neta consolidada	\$1,174,746	\$974,777
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	59,159	136,382
Total de otros componentes de la utilidad integral	59,159	136,382
Utilidad integral consolidada	\$1,233,905	\$1,111,159

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos terminados el 30 de septiembre 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	-	(576,975)	-	(576,975)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	29,417	-	-	29,417
Costos de emisión de patrimonio	(101)	-	-	(101)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	974,777	-	974,777
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	136,382	136,382
Utilidad integral consolidada	-	974,777	136,382	1,111,159
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$11,561,961	\$603,464	-	\$12,165,425
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,367,117			3,367,117
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(721,954)	-	(721,954)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	31,932	-	-	31,932
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,174,746	-	1,174,746
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	59,159	59,159
Utilidad integral consolidada	-	1,174,746	59,159	1,233,905
Saldos al 30 de septiembre de 2022	\$14,953,776	\$1,467,684	\$59,159	\$16,480,619

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$1,177,090	\$976,374
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(9,962)	7,304
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(9,919)	(4,408)
Comisión por arrendamiento	5,233	3,706
Depreciación y amortización	5,577	4,198
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(4,765)	(418)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,360	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(356,189)	(598,684)
Pérdida (utilidad) en venta de activos de larga duración, neta	183	(1,058)
Ingresos financieros	(68,423)	(45,221)
Gastos financieros	192,358	277,990
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(90,474)	233,418
Otras partidas que no representan flujo	-	525
	\$874,069	\$882,018
Cuentas por cobrar	18,814	5,467
Impuestos por recuperar, neto	97,506	(161,118)
Otros activos	(15,441)	(9,078)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	-	67,227
Cuentas por pagar	6,269	7,919
Impuestos por pagar	(18,639)	(23,615)
Depósitos de los arrendatarios	(1,765)	14,149
Efectivo generado en las actividades de operación	\$960,813	\$782,969
Impuestos a la utilidad pagados	(4,076)	(161)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$956,737	\$782,808
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	65,481	62,643
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(176,182)	(1,556,257)
Venta de activos de larga duración	37,982	71,124
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(934)
Otros activos	(1,958)	(5,970)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(74,677)	\$230,606
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	2,433,445
Pago de préstamos bancarios	-	(2,289,386)
Intereses pagados	(140,340)	(202,996)
Costos pagados para obtención de deuda	(18,041)	(18,101)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,406)	(1,397)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(721,954)	(658,029)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	3,450,000	-
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(68,606)	(101)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	\$2,499,653	\$(736,565)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,381,713	276,849
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	(4,104)	5,898
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$4,437,217	\$990,545

Comentario al mercado inmobiliario de oficinas e industrial

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.

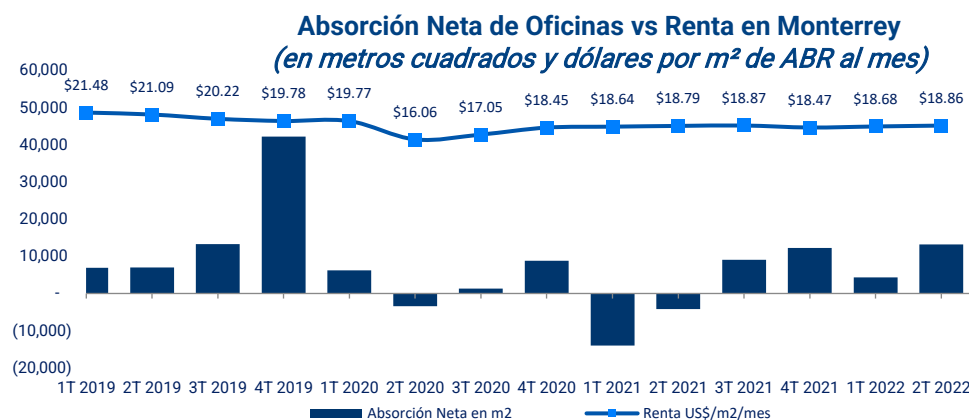
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 2T22 fue de 194,685 m², presentando una disminución de 65,896 m² contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 25%, debido principalmente a que la absorción negativa durante los años 2020 y 2021 detuvo nuevos 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 Maria con 54,119 m².

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

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



Valle de México

Al cierre del 2T22, el mercado de oficinas en el Valle de México muestra una absorción bruta de 128 mil m² en el acumulado del semestre, lo anterior representa un incremento del 48% contra el primer semestre del año pasado, impulsado principalmente por las renovaciones.

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

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

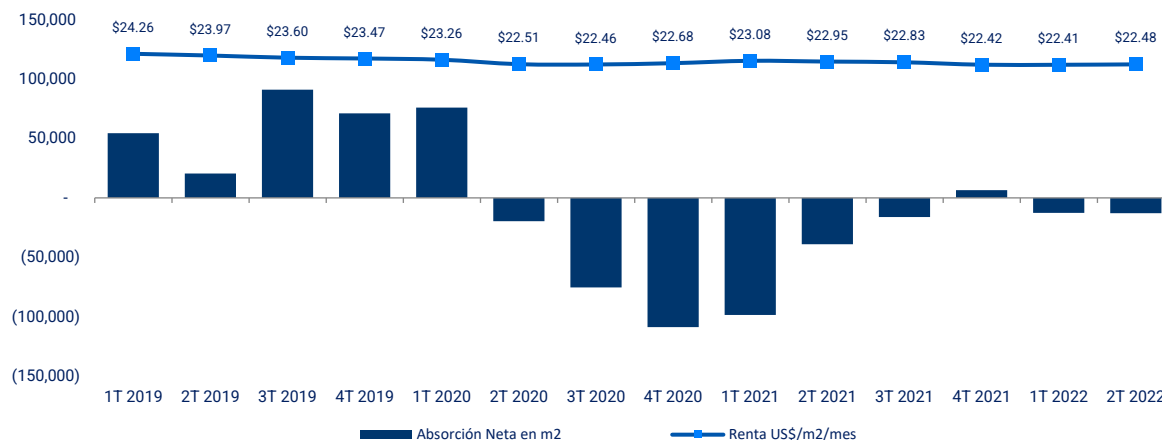
El indicador de edificios en construcción fue de 622,250 m² para el cierre del 2T22, una disminución con respecto a los 1,041,254 m² del mismo trimestre del año anterior.

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

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

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

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.

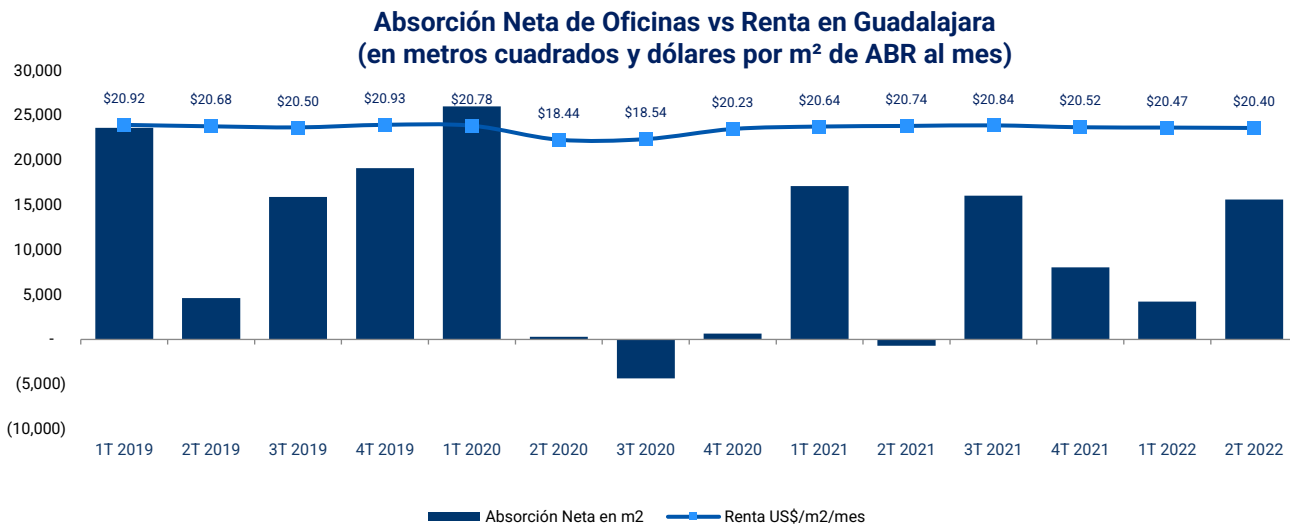
La tasa de vacancia total es de 21.0% lo que representa una disminución de 80 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 390 pbs con respecto al 2T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante el último trimestre fue Providencia, con una vacancia de 36.4%, el corredor con más inventario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

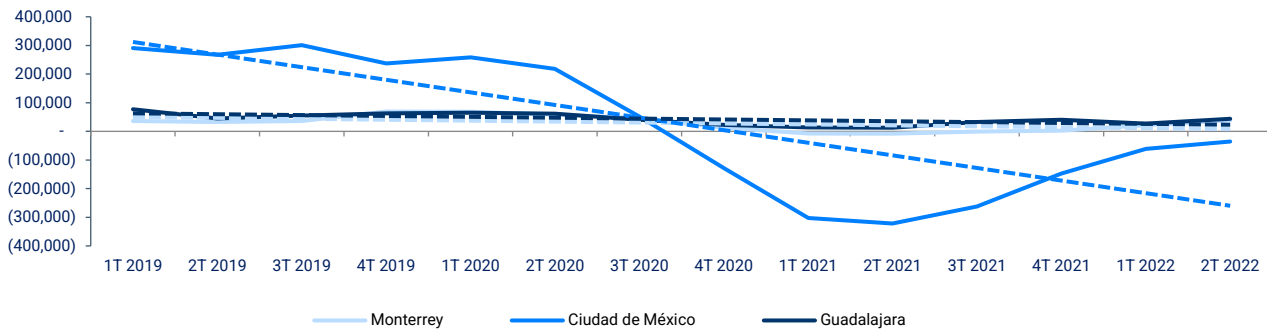
De acuerdo con cifras reportadas por el IMSS durante enero y febrero de 2022 se generaron 24,623 nuevos empleos en el estado de los cuales 26% fueron dentro del sector servicios. Al mes de mayo se generaron 38,233 nuevos empleos, de los cuales 12,290 son del sector servicios.



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.

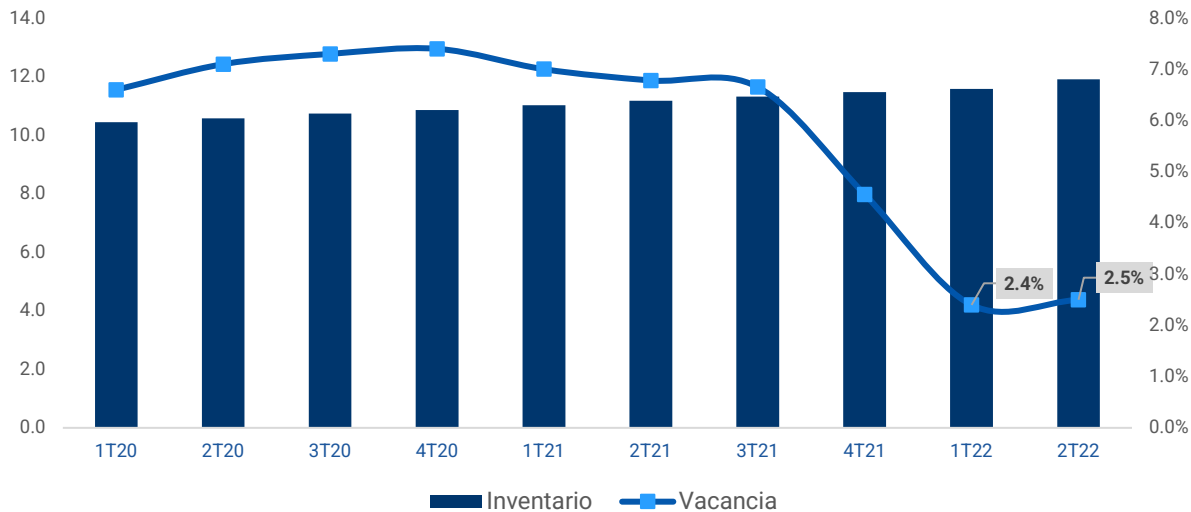
En cuanto a la vacancia, se cuenta con 2.5% de desocupación, lo que se traduce a 291,506 m², lo que representa un incremento de 10 pbs contra el 1T22. Este indicador muestra señales de estabilización después de varios trimestres con tendencia a la baja. La vacancia del 2T21 fue de 6.8% por lo que se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

Saltillo ³

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

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

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

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

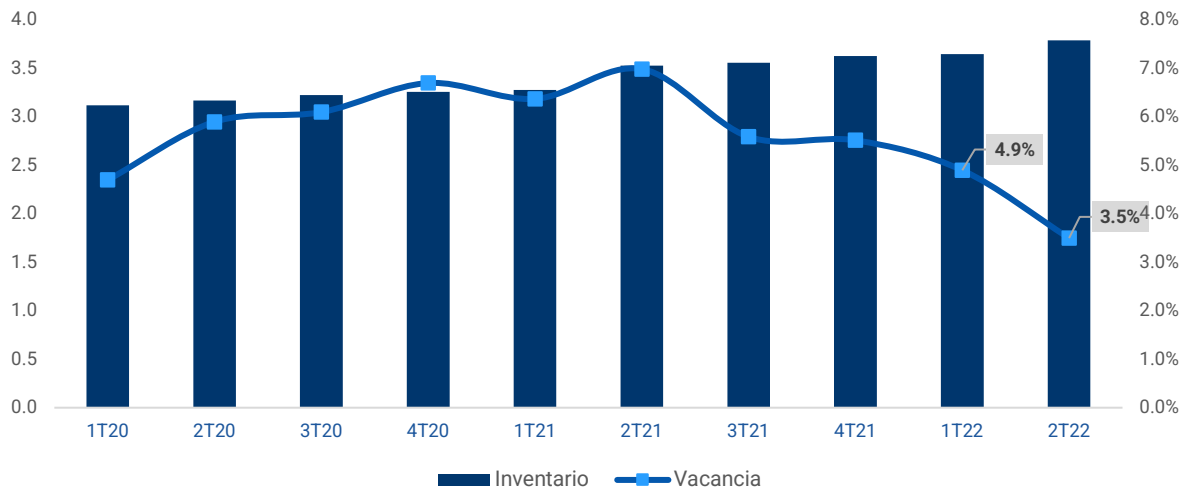
En cuanto a la vacancia, se cuenta con 3.5% de desocupación, lo que se traduce a 132,070 m² y representa una disminución de 140 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 349 pbs con respecto al mismo trimestre del año anterior. El submercado de Saltillo tiene la tasa más alta de vacancia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

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

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

Bajío ⁴

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

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

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

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

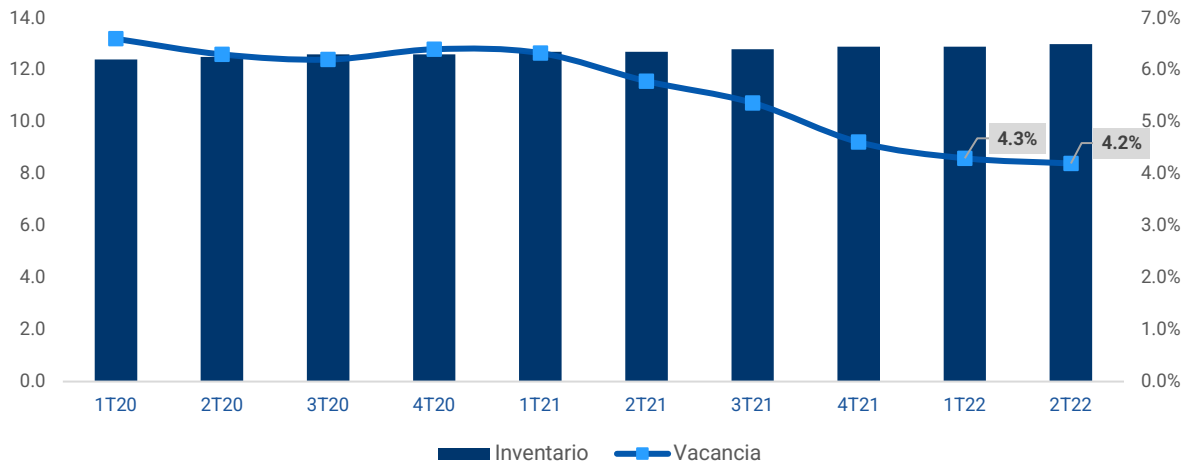
Al cierre del 1T22, el Bajío cerró con un inventario de 13.0 millones de m², lo que representó un incremento anual del 2.2%. Los mercados con mayor crecimiento de inventario fueron Querétaro y Guanajuato, siendo estos los que concentraron cerca del 70% de la nueva oferta. Sobresale que en la región dos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

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

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.

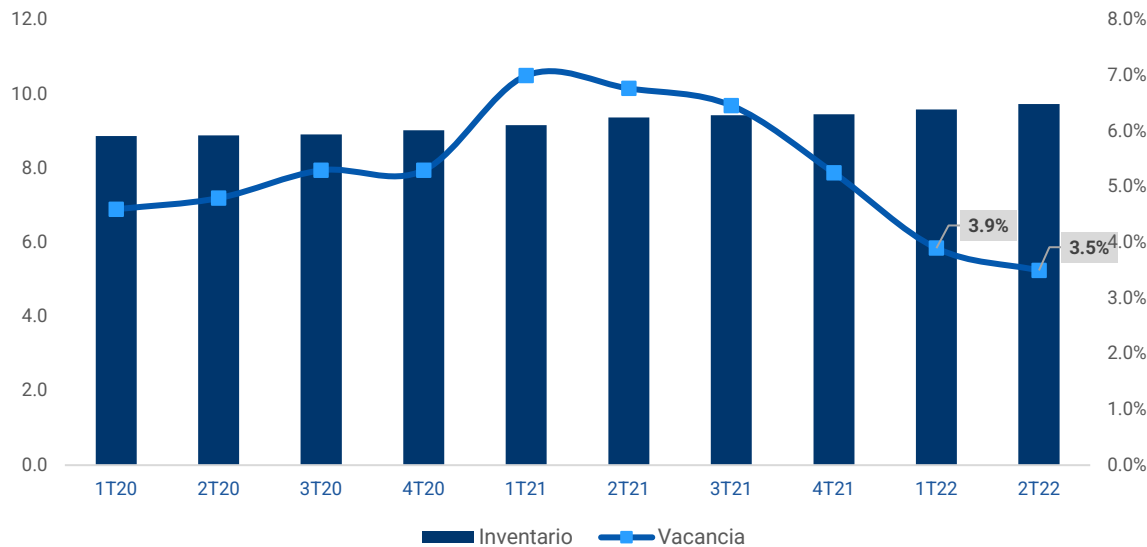
Para el 2T22 el inventario registró 9.74 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 3.9%. En el 2T22 se registraron más de 496,358 mil m² de nuevos proyectos industriales. Las entregas de nuevas propiedades industriales acumulan 275 mil m², los corredores más activos en la adición de metros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

Guadalajara ⁶

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

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

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

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

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

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

Reynosa ⁷

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

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

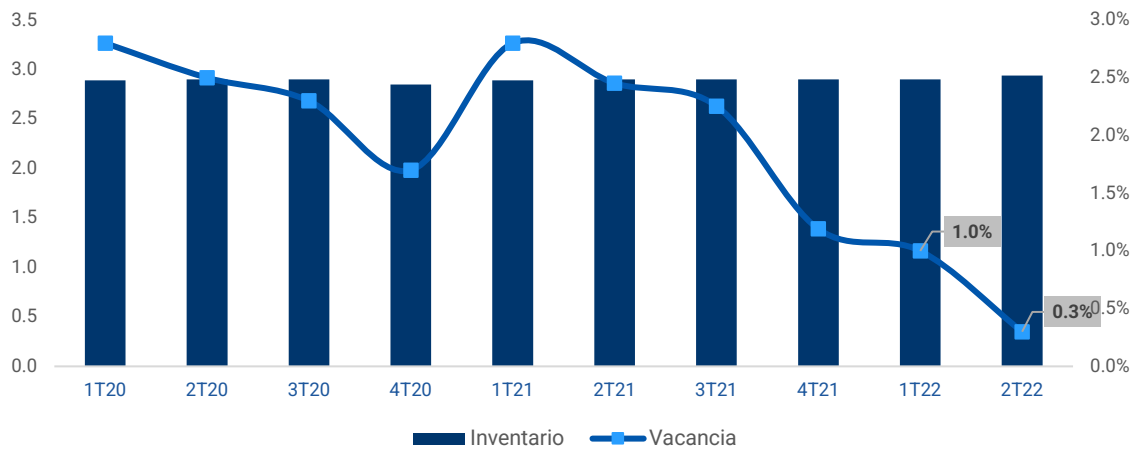
Para el 2T22 el inventario registró 2.94 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 1.2%. La nueva oferta incorporada fue alrededor de 35 mil m², este crecimiento se localizó en el submercado Pharr, el cual continua como el más grande del mercado, con un 53% de inventario total existente.

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

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

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 Juárez ⁸

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

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

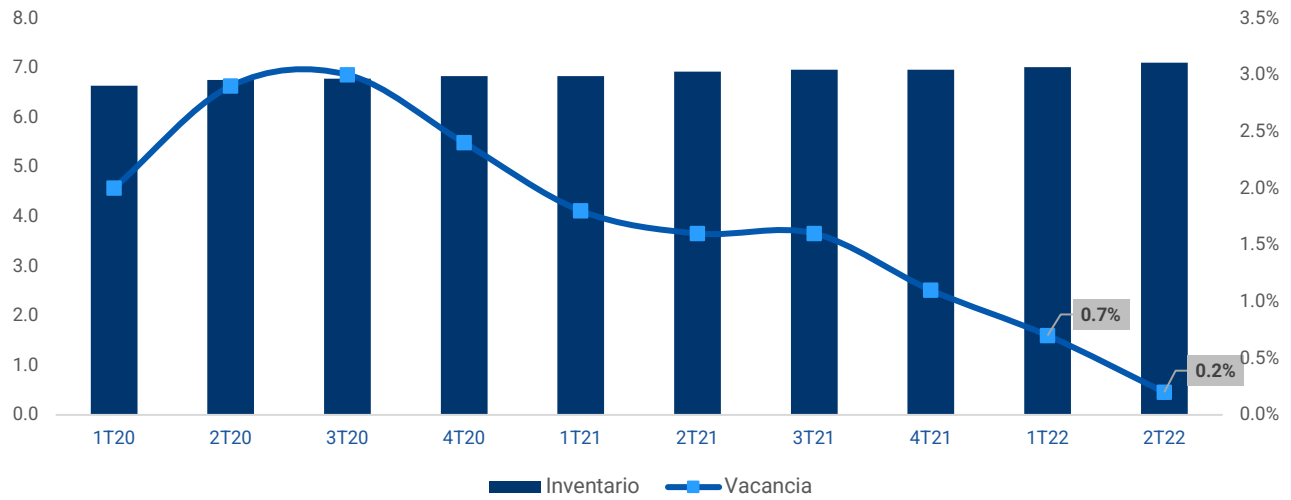
El 2T22 cerró con 31 proyectos en construcción, equivalentes a 641 mil m² aproximadamente, otro máximo histórico. Del total de la construcción un 40% están edificios pre arrendados mientras que 10 proyectos especulativos iniciaron construcción el 2T22.

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

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 septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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	16
6. Impuestos por recuperar	17
7. Otros activos	18
8. Propiedades de inversión	19
9. Préstamos bancarios y bursátiles	22
10. Administración del capital y riesgos financieros	23
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	28
12. Patrimonio de los fideicomitentes.....	29
13. Utilidad por CBFI	30
14. Información por segmentos.....	31
15. Hechos posteriores.....	33

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)	Nota	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$4,437,217	\$1,059,608
Cuentas por cobrar	5	18,993	30,282
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	5	81,160	76,474
Impuestos por recuperar	6	50,248	158,178
Otros activos circulantes	7	26,196	16,020
Total del activo circulante		4,613,814	1,340,562
Propiedades de inversión	8	17,806,397	17,352,991
Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión	5	-	41,247
Activo por derecho de uso		5,628	6,754
Instrumentos financieros derivados	10	59,159	-
Otros activos no circulantes	7	73,919	66,711
Total del activo no circulante		17,945,103	17,467,703
Total del activo		\$22,558,917	\$18,808,265
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar	9	\$85,516	\$33,963
Cuentas por pagar		79,255	65,649
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		329,421	401,823
Impuestos por pagar		9,027	27,794
Pasivo por arrendamiento		1,531	1,472
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		13,225	13,225
Provisiones	8	6,143	9,955
Depósitos de los arrendatarios		25,062	24,482
Total del pasivo circulante		549,180	578,363
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	5,381,643	5,470,088
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		-	24,676
Impuestos a la utilidad diferidos		612	570
Pasivo por arrendamiento largo plazo		4,644	5,800
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento		36,369	46,288
Provisiones de largo plazo		1,010	1,026
Depósitos de los arrendatarios		104,840	108,830
Total del pasivo no circulante		5,529,118	5,657,278
Total del pasivo		6,078,298	6,235,641
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	14,953,776	11,557,732
Resultados acumulados		1,467,684	1,014,892
Otros componentes de la utilidad integral	10	59,159	-
Total del patrimonio		16,480,619	12,572,624
Total del pasivo y patrimonio		\$22,558,917	\$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	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Ingresos totales	14	\$1,124,227	\$960,642
Mantenimiento y operación de inmuebles		105,944	71,461
Honorarios de administración de inmuebles		10,982	8,190
Predial		13,773	12,282
Seguros		3,940	3,258
Servicios administrativos		71,154	62,457
Servicios fiduciarios y gastos generales		34,260	36,619
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	33,360	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	356,189	598,684
(Pérdida) utilidad en venta de activos de larga duración, neta		(183)	1,058
Ingresos financieros		68,423	45,221
Gastos financieros		192,358	277,990
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		94,205	(128,682)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,177,090	976,374
Impuestos a la utilidad		2,344	1,597
Utilidad neta consolidada		\$1,174,746	\$974,777
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	59,159	136,382
Total de otros componentes de la utilidad integral		59,159	136,382
Utilidad integral consolidada		\$1,233,905	\$1,111,159
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$1.19	\$1.01
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$1.18	\$1.00

** 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	-	(576,975)	-	(576,975)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	29,417	-	-	29,417
Costos de emisión de patrimonio	(101)	-	-	(101)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	974,777	-	974,777
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	136,382	136,382
Utilidad integral consolidada	-	974,777	136,382	1,111,159
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$11,561,961	\$603,464	-	\$12,165,425
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$11,557,732	\$1,014,892	\$-	\$12,572,624
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión. Nota 2 VII	3,367,117	-	-	3,367,117
Distribuciones a tenedores de CBFIs. Nota 12 ii	-	(721,954)	-	(721,954)
Plan ejecutivo basado en CBFIs. Nota 12 i a	31,932	-	-	31,932
Costos de emisión de patrimonio	(3,005)	-	-	(3,005)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,174,746	-	1,174,746
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	59,159	59,159
Utilidad integral consolidada	-	1,174,746	59,159	1,233,905
Saldos al 30 de septiembre de 2022	\$14,953,776	\$1,467,684	\$59,159	\$16,480,619

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 (\$).

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$1,177,090	\$976,374
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(9,962)	7,304
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(9,919)	(4,408)
Comisión por arrendamiento	5,233	3,706
Depreciación y amortización	5,577	4,198
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(4,765)	(418)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	33,360	28,292
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(356,189)	(598,684)
Pérdida (utilidad) en venta de activos de larga duración, neta	183	(1,058)
Ingresos financieros	(68,423)	(45,221)
Gastos financieros	192,358	277,990
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(90,474)	233,418
Otras partidas que no representan flujo	-	525
	\$874,069	\$882,018
Cuentas por cobrar	18,814	5,467
Impuestos por recuperar, neto	97,506	(161,118)
Otros activos	(15,441)	(9,078)
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	-	67,227
Cuentas por pagar	6,269	7,919
Impuestos por pagar	(18,639)	(23,615)
Depósitos de los arrendatarios	(1,765)	14,149
Efectivo generado en las actividades de operación	\$960,813	\$782,969
Impuestos a la utilidad pagados	(4,076)	(161)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$956,737	\$782,808
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	65,481	62,643
Venta de inversiones financieras	-	1,660,000
Adquisición de propiedades de inversión	(176,182)	(1,556,257)
Venta de activos de larga duración	37,982	71,124
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(934)
Otros activos	(1,958)	(5,970)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	\$(74,677)	\$230,606
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	2,433,445
Pago de préstamos bancarios	-	(2,289,386)
Intereses pagados	(140,340)	(202,996)
Costos pagados para obtención de deuda	(18,041)	(18,101)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,406)	(1,397)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(721,954)	(658,029)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	3,450,000	-
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(68,606)	(101)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	\$2,499,653	\$(736,565)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,381,713	276,849
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	(4,104)	5,898
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$4,437,217	\$990,545

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 septiembre de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$1,009,635), 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 \$5,351,065), al 30 de septiembre 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 al 30 de junio de 2022 se encontraba en proceso de revisión y aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

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

El 12 de septiembre de 2022, Fibra MTY obtuvo la autorización de la CNBV para la implementación de un nuevo programa multivalor, mismo que fue previamente aprobado por la Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIS el 22 de abril de 2021. Este programa multivalor permitirá llevar a cabo en forma combinada colocaciones de CBFIS y CEBURES hasta por \$20,000,000 o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBURES.

En fecha 13 de septiembre de 2022, Fibra MTY realizó la primera colocación subsecuente de CBFIS al amparo de este nuevo programa multivalor.

El Fideicomiso colocó 282,786,884 CBFIS (245,901,639 de oferta base y 36,885,245 de sobre asignación) a un precio de \$12.20 por CBFIS equivalentes a \$3,450,000. Al 30 de septiembre, Fibra MTY recibió la totalidad de los recursos provenientes de la colocación, los cuales ascendieron a \$3,367,092 (netos de costos de emisión de \$82,908, de los cuales \$25 fueron pagados en el ejercicio 2021 y \$65,601 en 2022, manteniéndose pendientes de pago, en el rubro de cuentas por pagar, \$17,282) y se presentan en los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, en el rubro de patrimonio contribuido, neto de costos de emisión por \$3,367,117 al 30 de septiembre de 2022 y en el rubro de costos de emisión de patrimonio por (\$25) al 31 de diciembre de 2021.

Los intermediarios colocadores de la emisión subsecuente de capital, además del coordinador global Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

- VIII. Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso ha formalizado diversas escrituras públicas de cancelación de hipotecas y convenios de reversión de fideicomisos de garantía, a efecto de cancelar los gravámenes sobre los inmuebles Axtel, Atento, Cuadrante, Danfoss, Nico 1, Neoris, Prometeo, Patria, Redwood, Zinc, Ciénega, Fortaleza y sobre los portafolios Casona, Oficinas en el Parque, Providencia, Garibaldi, Filios y Huasteco. Las escrituras públicas mediante las cuales se cancelan los gravámenes correspondientes a los inmuebles Cuadrante, tres propiedades del portafolio Casona, Patria, Redwood y Fortaleza aún se encuentran en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes, mientras que las escrituras públicas de cancelación de gravámenes correspondientes al resto de los inmuebles ya se encuentran debidamente inscritas.

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 septiembre de 2022 y por los nueve meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, excepto por la adopción de las siguientes modificaciones normativas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022 y las cuales no representan un impacto para Fibra MTY:

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

- Modificaciones a la IFRS 9, Instrumentos Financieros

Las modificaciones especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Fibra MTY realizó cambios en su política contable, para que, cuando se analice una transacción de refinanciamiento para definir si es extinción o modificación, los costos que se consideren sean únicamente aquellos relacionados directamente con el acreedor que otorga el financiamiento.

- Modificación a la NIIF 3, Referencias al Marco Conceptual

Las enmiendas remueven la referencia antigua al Marco Conceptual del Consejo emitida en 1989 y la actualiza por el Marco Conceptual de 2018. Las enmiendas también agregan una excepción para que en aquellas transacciones o eventos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" o la CINIIF 21 "Gravámenes", el 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 19 de octubre de 2022 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 18 de octubre de 2022.

Moneda de registro, funcional y de informe – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

Clasificación de costos y gastos - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Presentación del estado de flujos de efectivo – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha– Con base en el análisis 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en bancos	\$ 209,559	\$ 246,961
Equivalentes de efectivo	4,227,658	812,647
Total	\$ 4,437,217	\$ 1,059,608

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses desde su registro.

En septiembre de 2022, Fibra MTY recibió efectivo por \$3,450,000 proveniente de la colocación de CBFIS realizada bajo el programa multivalor, dicho monto, neto de los costos de emisión, permanece invertido con vencimiento diario. Ver Nota 2 VII.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes	\$ 16,148	\$ 33,652
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	1,054	1,023
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	1,440	123
Otras cuentas por cobrar	381	279
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(30)	(4,795)
Total	\$ 18,993	\$ 30,282

(1) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de equivalentes de efectivo y los intereses ganados de instrumentos financieros derivados (ver Nota 4 y 10).

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

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

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

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

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

Cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión

El 2 de junio de 2022 se recibieron \$43,181 correspondientes al segundo pago de la venta del inmueble Cuprum, la cual fue realizada el 2 de diciembre de 2021, mediante un esquema de pagos diferidos y por un monto total de \$155,031. Los recursos recibidos incluyen \$4,576 por concepto de intereses más IVA, los cuales fueron registrados en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo remanente de la cuenta por cobrar es de \$81,160, se integra por 2 pagos de \$37,872 y \$41,247 con vencimientos en diciembre 2022 y junio 2023 más intereses devengados de \$2,041, y se presenta en el rubro de cuentas por cobrar por venta de propiedades de inversión circulante dentro del estado consolidado condensado de posición financiera.

6. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 49,930	\$ 158,077
Otros	318	101
Total	\$ 50,248	\$ 158,178

- (1) El 16 de junio de 2022, Fibra MTY obtuvo la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 por un importe de \$49,736, dicha devolución generó \$1,761 de actualización la cual fue registrada en el rubro de ingresos financieros del estado consolidado condensado de utilidad integral. El IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3 por un importe de \$55,000 fue acreditado durante el periodo de enero a mayo de 2022. El saldo de IVA al 30 de septiembre de 2022, se integra por IVA por acreditar correspondiente a ciertas cuentas pendientes de pago, neto de IVA trasladado generado en el mes de septiembre de 2022.

7. Otros activos

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 13,587	\$ 6,929
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	5,666	5,034
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	6,943	4,057
Total	\$ 26,196	\$ 16,020
No circulantes		
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	\$ 19,354	\$ 12,278
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	14,044	11,920
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁴⁾	19,071	19,071
Depósitos en garantía	2,561	2,614
Mobiliario y equipo de oficina	6,591	6,460
Activos intangibles	9,380	12,297
Pagos anticipados ⁽¹⁾	2,581	1,685
Otros	337	386
Total	\$ 73,919	\$ 66,711

- (1) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones, y honorarios a los fiduciarios, principalmente. Los pagos anticipados no circulantes corresponden a seguros.
- (2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado de posición financiera.
- (4) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

8. Propiedades de inversión

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

Fecha de adquisición	Segmento	Propiedades de inversión	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones/ Desinversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2022
28-may-15	Industrial	Casona	\$ 306,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,908	\$ 320,091
29-jul-15	Industrial	Catacha ⁽¹⁾	72,500	-	-	-	(5,500)	67,000
11-dic-14	Industrial	Danfoss	449,294	-	5,648	-	81,174	536,116
08-nov-16	Industrial	Ciénega	340,000	-	-	-	47,000	387,000
19-may-16	Industrial	Nico 1	707,792	-	-	-	39,338	747,130
25-may-16	Industrial	Providencia	1,159,137	76	4,799	-	57,647	1,221,659
21-sep-15	Industrial	Santiago ⁽¹⁾	224,647	-	-	-	23,723	248,370
25-may-17	Industrial	Huasteco	1,221,708	114	460	-	27,241	1,249,523
08-dic-16	Industrial	Catacha 2 ⁽¹⁾	79,000	-	-	-	-	79,000
14-sep-18	Industrial	Zinc	250,292	-	-	-	6,156	256,448
27-nov-19	Industrial	Garibaldi	761,132	(16)	407	-	53,252	814,775
29-ene-20	Industrial	Filios ⁽²⁾	2,171,212	(2,010)	-	-	175,980	2,345,182
18-dic-18	Industrial	Ciénega 2	422,624	51	-	-	3,391	426,066
19-nov-21	Industrial	Ciénega 3	459,551	51	-	-	34,109	493,711
		Segmento Industrial	\$ 8,625,072	\$ (1,734)	\$ 11,314	\$ -	\$ 557,419	\$ 9,192,071
22-dic-15	Oficinas	Prometeo	\$ 455,000	\$ -	\$ 5,462	\$ -	\$ (37,462)	\$ 423,000
11-dic-14	Oficinas	Oficinas en el Parque	1,763,000	-	8,506	-	(227,506)	1,544,000
11-dic-14	Oficinas	Neoris	745,000	-	-	-	(11,500)	733,500
11-dic-14	Oficinas	Axtel	393,000	-	-	-	-	393,000
11-dic-14	Oficinas	Atento	68,900	-	-	-	(600)	68,300
11-dic-14	Oficinas	Cuadrante	102,579	-	52	-	(658)	101,973
31-ago-16	Oficinas	Fortaleza	598,000	-	68	-	(173,068)	425,000
06-dic-16	Oficinas	Redwood	693,430	-	708	-	(11,625)	682,513
25-may-17	Oficinas	Huasteco	66,500	-	-	-	(3,500)	63,000
16-ago-17	Oficinas	Cuauhtémoc	310,000	-	265	-	(265)	310,000
03-oct-18	Oficinas	Patria	315,000	-	215	-	2,785	318,000
18-dic-18	Oficinas	Filios ⁽²⁾⁽³⁾	1,016,273	1,887	-	59,413	77,292	1,154,865
08-jun-21	Oficinas	La Perla	1,877,187	6,287	4,774	-	173,427	2,061,675
		Segmento Oficinas	\$ 8,403,869	\$ 8,174	\$ 20,050	\$ 59,413	\$ (212,680)	\$ 8,278,826
27-ago-15	Comercial	Monza ⁽¹⁾	\$ 212,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,600	\$ 219,400
13-nov-15	Comercial	Monza 2 ⁽¹⁾	90,000	-	-	-	4,000	94,000
25-may-17	Comercial	Huasteco	21,250	-	-	-	850	22,100
		Segmento Comercial	\$ 324,050	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,450	\$ 335,500
		Total propiedades de inversión	\$ 17,352,991	\$ 6,440	\$ 31,364	\$ 59,413	\$ 356,189	\$ 17,806,397

(1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito celebrada con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. Al 30 de septiembre de 2022, el crédito celebrado con Actinver ha finalizado su vigencia, por lo que los inmuebles otorgados en garantía se encuentran en proceso de liberación.

(2) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los movimientos en Filios, en la columna de Adquisiciones/bajas/reconversiones corresponden a mejoras al portafolio, con cargo a la provisión, realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$2.4 millones de dólares, de los cuales, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, quedan pendientes de ejercer US\$0.3 y US\$0.5

millones de dólares equivalentes a \$6,143 y \$9,955, respectivamente, presentados en el estado consolidado de posición financiera como una provisión en el pasivo circulante.

- (3) Construcción en proceso de acuerdo con el compromiso contractual con el inquilino de este portafolio, por extensión de plazo del contrato. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo es de \$87,480. Ver revelación detallada en el apartado de compromisos, al final de esta sección.

Inversiones de Capital en proceso

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

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

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

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

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

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

1. Un incremento en el valor del portafolio industrial de \$240,220, como resultado de ajustar las siguientes variables de acuerdo con el desempeño actual del mercado, el cuál ha estado en una continua expansión derivado principalmente de la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring): (i)

incremento en la renta de mercado, (ii) incremento en la inflación proyectada sobre la renta de mercado (iii) disminución en el indicador de vacancia, y iv) ajustes en tasas de descuento y salida.

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

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

Compromisos

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

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

9. Préstamos bancarios y bursátiles

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

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo plazo:		
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones (incluye reapertura por US\$115 millones llevada a cabo el 15 de julio de 2021) y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal al vencimiento el 26 de octubre de 2027. ⁽¹⁾	\$ 4,434,802	\$ 4,516,589
Préstamo bancario Sindicado 2021 US\$50 millones, denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en SOFR 1 mes más una sobre tasa de 2.52%, sin garantía, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal al vencimiento el 3 de diciembre de 2026. ⁽²⁾	1,009,635	1,025,786
Costos de obtención de deuda	(62,794)	(72,287)
	\$ 5,381,643	\$ 5,470,088

⁽¹⁾ Incluye US\$100.0 millones a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115.0 millones a cupón fijo de 3.73% y premio por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2022 asciende a US\$4.1 millones y es equivalente a Ps.93,371 considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción del premio.

⁽²⁾ Transición de tasa de referencia LIBOR a SOFR, Ver Nota 2.III.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a \$85,516 y \$33,963, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

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

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2021	\$ 32,218	\$ 37,496
Préstamo bursátil CEBURES	30,576	34,356
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	-	425
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	-	10
Total	\$ 62,794	\$ 72,287

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

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 5,470,088	\$ 4,135,359
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	-	4,339,630
Pago de préstamos bancarios	-	(3,150,961)
Intereses por pagar	-	(21,159)
Amortización de prima Re-Apertura CEBURE	(12,343)	(6,710)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(562)	(38,619)
Costos no pagados para obtención/modificación de deuda	-	(17,479)
Amortización de costos de deuda	10,086	34,845
(Ganancia) pérdida cambiaria	(85,626)	195,182
Saldo final	<u>\$ 5,381,643</u>	<u>\$ 5,470,088</u>

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 septiembre de 2022, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

De conformidad con nuestro Fideicomiso, considerando el nivel de endeudamiento previamente aprobado por la Asamblea General de Tenedores, 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 24.5% y 29.3%, respectivamente. A partir del 1 de enero de 2022, el nivel de endeudamiento se calcula considerando saldos insolutos de deuda. Hasta el 31 de diciembre de 2021 el nivel de endeudamiento se calculó utilizando deuda neta de costos de emisión.

Categorías de instrumentos financieros

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

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,437,217	\$ 1,059,608
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por cobrar	18,993	30,282
Cuenta por cobrar por venta de propiedades	81,160	117,721
Otros activos financieros	2,561	2,614
<u>Medidos a valor razonable a través de resultados:</u>		
Instrumentos financieros derivados	59,159	-
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	70,210	58,831
Cuenta por pagar por adquisición de propiedades ⁽¹⁾	329,421	426,499
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,381,643	5,470,088
Intereses por pagar	85,516	33,963
Depósitos de los arrendatarios	129,902	133,312
Pasivos por arrendamiento	6,175	7,272

- (1) Este pasivo representa las siguientes dos estructuras de pago progresivo del inmueble denominado La Perla, el cuál fue adquirido el 8 de junio de 2021 con un 81% de ocupación:
- US\$15.1 millones (equivalentes a \$300,758 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, precio que equivale al ABR vacío a la fecha de la adquisición; éste será liquidado progresivamente en parcialidades tomando en consideración que dichos pagos serán realizados una vez que el ABR no rentada cuente con contratos de arrendamiento vigentes y generando ingresos por renta. Lo anterior implica que la totalidad de esta estructura se liquidará en el momento en el que el inmueble se encuentre generando y recibiendo un ION igual o superior al 95% en un plazo no mayor a 60 meses. Durante el tercer trimestre de 2022, se ocuparon 2,376 m², se realizó un pago de US\$2.6 millones incluyendo el IVA de la construcción (equivalentes a \$51,973 a la fecha de la liquidación) que corresponden a la parte fija del adeudo, de esta forma, al 30 de septiembre de 2022, la ocupación del inmueble es del 86.4% y el saldo pendiente de pago por espacios vacíos es de US\$14.4 millones (equivalentes a \$291,746). Este pasivo se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante en los estados consolidados de posición financiera. La clasificación como pasivo circulante obedece a que la cláusula es de ejercicio inmediato a partir de la vigencia de nuevos contratos que generen ingresos por arrendamiento. Esta ocupación genero un pago variable de \$6,287 más IVA, el cual fue reconocido como parte del valor del inmueble (ver Notas 8 y 15 i).
 - US\$4.4 millones (equivalentes a \$88,180 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, será liquidado en parcialidades mediante un esquema de retención en un plazo de 24 meses, el cual está en línea con la recuperación de las rentas mensuales y mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46 m². En el caso de que Fibra MTY no reciba los montos de la renta mensual y

mantenimiento por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos establecidos en el acuerdo de retención, el Fideicomiso no está obligado a realizar el pago parcial del mes que se trate y podrá llevar a cabo el ajuste al precio de la adquisición que en su caso corresponda. Al 30 de septiembre de 2022, se han recibido los montos de renta mensual y mantenimiento de manera oportuna, de tal forma que este pasivo por retención equivale a \$37,675 y forma parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante que se presenta en los estados consolidados de posición financiera, en función del plazo remanente de pago definido para el esquema de retención.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, pasivo por adquisición de propiedades de inversión, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a largo plazo que mantiene Fibra MTY se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan diversas fuentes y metodologías como son: precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares; otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a largo plazo, y sus valores en libros que se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado:

	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽¹⁾	\$ 4,434,802	\$ 3,932,034	\$ 4,516,589	\$ 4,526,101
Préstamo bancario Sindicado 2021 ⁽²⁾	1,009,635	1,012,538	1,025,786	1,005,778

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

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

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

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, y las cuentas por cobrar 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 septiembre 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 45%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, para ambos años.

Riesgo de liquidez

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY:

- a) Redujo el nivel de endeudamiento, al pasar de 29.3% al 31 de diciembre de 2021 a 24.5% al 30 de septiembre de 2022, debido a la exitosa colocación de capital (ver Nota 2 VII). El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Su nivel de efectivo representa 19.7% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 6.0%.
- c) Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.
- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a \$2,019,270), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,449,635 de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo

constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.

- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$389,690 para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen \$329,421 correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de tasa de interés

A finales del 2021, Fibra MTY contrató un crédito sindicado sin garantía por US\$ 150 millones con una tasa original pactada en LIBOR 1M + 252 puntos base, de los cuales posteriormente dispuso US\$ 50 millones. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra MTY realizó la sustitución de la tasa de referencia en el crédito sindicado utilizando los mecanismos del lenguaje de transición aprobado por las autoridades respectivas, de tal manera que, comenzando el 15 de marzo de 2022, la tasa original de LIBOR 1M fue reemplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Una vez completada la transición, con el objetivo de mitigar el riesgo de la variabilidad de las tasas de interés de referencia (SOFR) el 17 de marzo de 2022, Fibra MTY contrató una cobertura de tasa de interés tipo swap con vigencia desde el 18 de abril de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2025 a una tasa fija de 2.005%. 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 septiembre de 2022
USD	\$ 50,000,000	BBVA	2.01%	CME SOFR 1M	18-abr-22	15-dic-25	\$ -	\$ -	\$ 59,159	\$ 59,159

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Indicadores financieros

Un cambio en las estimaciones futuras de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY podría tener un impacto negativo en los Ingresos de Operación Neto (ION) lo cual podría afectar la rentabilidad del Fideicomiso y por consecuencia las distribuciones de efectivo y el Precio del CBFÍ.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- a. El 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 30 de septiembre de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,593,973 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$31,932. En adición se reconocieron \$1,428 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$33,360.
- b. El 17 de febrero de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,286,504 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2021.
- c. En septiembre de 2022, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 282,786,884 títulos debido a la colocación subsecuente de CBFIs al amparo del segundo programa multivalor. A causa del buen desempeño del CBFI en el mercado, posterior a la emisión, Fibra MTY no realizó recompras durante el periodo de estabilización. Al 21 de septiembre de 2022, fecha de terminación de la estabilización de la oferta pública primaria, los CBFIs en circulación fueron 1,255,047,994. Ver nota 2 VII.

- d. Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- e. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existieron 1,255,047,994 y 969,974,606, CBFIs en circulación, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo pagadas en importe y por CBFi por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
jun-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	12-sep-2022
may-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	31-ago-2022
abr-22	\$81,626	972,261.110	\$0.083	19-jul-2022	29-jul-2022
mar-22	\$79,936	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	30-jun-2022
feb-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	31-may-2022
ene-22	\$79,937	972,261.110	\$0.082	19-abr-2022	29-abr-2022
dic-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	11-mar-2022
nov-21	\$79,088	972,261.110	\$0.081	15-feb-2022	28-feb-2022
oct-21	\$79,090	969,974.606	\$0.082	10-ene-2022	31-ene-2022

13. Utilidad por CBFi

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

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2022	1 de enero al 30 de septiembre de 2021
Utilidad neta consolidada	\$1,174,746	\$974,777
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	989,833.788	969,577.383
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	4,783.202	4,864.902
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	994,616.990	974,442.285
Utilidad neta básica consolidada por CBFI	\$1.19	\$1.01
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI	\$1.18	\$1.00

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 nueve meses, terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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

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

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

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

1 de enero al 30 de septiembre de 2022	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 568,689	\$ 531,124	\$ 24,414	\$ -	\$ 1,124,227
Gastos de operaciones	102,168	20,352	2,893	-	125,413
Gastos por mantenimientos	8,530	695	-	-	9,226
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	105,414	105,414
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	33,360	33,360
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(212,680)	557,419	11,450	-	356,189
Pérdida en venta de activos	-	-	-	(183)	(183)
Resultado financiero	-	-	-	(29,730)	(29,730)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	1,177,090
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 466,521	\$ 510,772	\$ 21,521	\$ -	\$ 998,814

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

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

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 septiembre de 2022 y hasta el 19 de octubre de 2022 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 6 de octubre de 2022, Fibra Mty realizó un pago adicional del inmueble la Perla, por la ocupación de espacios vacíos, en línea con la estructura de pagos progresivos establecida a la fecha de la adquisición (ver Nota 10), el monto asciende a US\$3.8 millones equivalentes a \$75,753 incluyendo IVA y corresponde a una ocupación de 1,382.55 m². El pago que corresponde a la parte fija registrada en el rubro de cuentas por pagar por adquisición en los estados de posición financiera fue de \$63,581, el remanente corresponde a la parte variable por la ocupación de los espacios y se verá reflejado en el valor de la propiedades de inversión.
- ii. El 18 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó realizar tres distribuciones de efectivo por \$104,714 cada una correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre 2022, las cuales se liquidarán el 31 de octubre, 30 de noviembre y 30 de diciembre de 2022 respectivamente. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.083 por CBFi.