

PROSPECTO DEFINITIVO. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente mencionados en el presente Prospecto han quedado inscritos de manera preventiva con el número 2362-4.15-2022-126, y, por lo que respecta a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, con el número 2362-1.81-2022-039, en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



FIBRAMTY

invex

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES Y CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$20´000,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN O DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA PARA EL CASO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (EL “PROGRAMA”).

Cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”, indistintamente) o de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente (“Certificados Bursátiles” o “Cebures”, indistintamente) hecha al amparo del presente Programa (cada una, una “Emisión”) contará con sus propias características. Se podrán realizar una o varias Emisiones hasta por el monto total autorizado del Programa, en el entendido que, para el caso de Emisiones de CBFIs, la oferta podrá ser parte de una oferta global consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y/o una oferta privada primaria, secundaria o mixta internacional. El tipo de valor, el monto de emisión, la fecha de emisión, registro y liquidación, mecanismo de oferta, entre otras características de cada Emisión, serán acordados por el Fiduciario Emisor (según dicho término se define más adelante) con el Intermediario Colocador respectivos en el momento de cada Emisión y se incluirán en el suplemento y Título respectivos.

- Fiduciario Emisor:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (el “Emisor” o el “Fiduciario Emisor”, indistintamente).
- Fideicomitente:** Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el “Fideicomitente”).
- Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los tenedores de los CBFIs (los “Tenedores de CBFIs”).
- Administrador:** Administrador Fibra Mty, S.C. (el “Administrador”), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.
- Acto Constitutivo:** Los valores que se emitan al amparo del presente Programa serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 (según el mismo haya sido y sea modificado, el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, según corresponda) de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso .

Características Relevantes del

Portafolio Inmobiliario: Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 60. Para mayor información respecto de los inmuebles y las pólizas de seguro que aseguran dichos inmuebles, ver el apartado “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad del fideicomiso” del presente Prospecto.

Tipos de Valor:

a. Instrumento de capital:

CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal

b. Instrumento de deuda:

Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el artículo 63 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:

\$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 1'753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs, los cuales permanecerán en tesorería, y realizarse tantas Emisiones de Cebures como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa y número de CBFIs.

Lo anterior en el entendido que, no se requerirá autorización alguna de la Asamblea de Tenedores de CBFIs y/o la Asamblea de tenedores de los Certificados Bursátiles (los “Tenedores de Cebures” y, conjuntamente con los Tenedores de CBFIs, los “Tenedores”), para llevar a cabo una Emisión y/o colocación de CBFIs o Cebures, en el entendido además que el monto de las colocaciones de CBFIs y las Emisiones de Cebures, al amparo del programa se computará de manera independiente.

Vigencia del Programa	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
Fecha de Emisión, Registro y Liquidación:	La fecha de emisión, registro y liquidación serán determinadas para cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario Emisor:	Los recursos netos que obtenga el Fiduciario Emisor con cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa serán determinados para cada Emisión y se establecerán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado "Factores de Riesgo".
Prelación de Pago:	La deuda bajo los Cebures se debe pagar como "Gasto del Fideicomiso" antes de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs.
Legislación Aplicable y Jurisdicción:	Los CBFIs y los Cebures que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs o de los Cebures, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Cebures o con los CBFIs, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIs:

Clave de Pizarra:	"FMTY14".
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria, secundaria o mixta en México, <u>en el entendido</u> , que la oferta podrá ser parte de una oferta global consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y/o una oferta privada primaria, secundaria o mixta internacional.
Denominación:	Los CBFIs emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos.
Mecanismo de Asignación:	El proceso de asignación de los CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

Precio de Colocación: El precio de colocación de los CBFIs será determinado para cada Emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

Opción de Asignación: La opción de sobreasignación de CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Derechos que
Confieren a los**

Tenedores de CBFIs:

Cada CBFI emitido al amparo del Programa otorgará iguales derechos corporativos y económicos a sus Tenedores de CBFIs. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplase una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y (d) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

Distribuciones:

El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una

Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes:

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

Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

Fuente de Pago:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Garantía:

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Régimen Fiscal de los CBFIs:

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CEBURES:

Clave de Pizarra:	“FMTY”
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Denominación:	Los Cebures emitidos al amparo del Programa podrán estar denominados en Pesos, Dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América (“ <u>Dólares</u> ”) o unidades de inversión (“ <u>UDIs</u> ”).
Valor Nominal de los Cebures:	Será determinado para cada Emisión en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, en el entendido que será de \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o USD\$100.00 (cien Dólares 00/100) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos para cada Cebur.
Vigencia de las Emisiones de Cebures al amparo del Programa:	El plazo de los Cebures será determinado para cada emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública o en el suplemento correspondiente. El plazo los Cebures que se emitan no podrá ser menor a un año ni mayor a 40 (cuarenta) años.
Precio de Colocación:	El precio de colocación de los Cebures será determinado para cada emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente, pudiendo colocarse a su valor nominal, a descuento o por arriba de su valor nominal.
Mecanismo de Asignación:	El proceso de asignación de los Cebures se fijará para cada Emisión.
Lineamientos de Apalancamiento:	Las emisiones de Cebures, deberán en todo momento, cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento del Fiduciario Emisor. Ver el apartado “Características del Programa - Lineamientos de Apalancamiento”.
Obligaciones del Fiduciario Emisor:	Los Cebures podrán prever obligaciones de dar, hacer o de no hacer del Fiduciario Emisor según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Amortización de los Cebures:	La amortización de los Cebures se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales programadas.
Amortización Anticipada de los Cebures:	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, la cual pudiera estar sujeta al pago de una prima por amortización anticipada.

Vencimiento Anticipado de los Cebures	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a un vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Tasa de Interés de los Cebures:	Los Cebures podrán devengar intereses desde la fecha de su colocación y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Cebures podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Intereses Moratorios:	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos, o en el suplemento correspondiente.
Periodicidad de Pago de Intereses:	Los intereses devengados al amparo de los Cebures serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada emisión y que se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Fuente de Pago:	El pago de principal e intereses respecto de los Cebures que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal de los Cebures:	El principal y los intereses devengados respecto de los Cebures se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicado en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Fiduciario Emisor, ubicadas en el lugar que para cada Emisión se designe en el suplemento correspondiente.
Garantía:	Los Cebures que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantías según se establezca para cada Emisión de Cebures en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente. En su caso, la opinión legal del licenciado en derecho independiente versará sobre dichas garantías específicas.
Calificación:	Cada emisión que se realice al amparo del Programa será calificada por al menos dos agencias calificadoras y las calificaciones se incluirán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
Cebures Adicionales:	Sujeto a las condiciones del mercado, el Fiduciario Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo adicionales (los " <u>Cebures Adicionales</u> ") a los Cebures emitidos originalmente al amparo de una Emisión (los " <u>Cebures Originales</u> "). Los Cebures Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Cebures Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Cebures Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de

interés, valor nominal de cada Cebur, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los Cebures Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses, en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los Cebures Originales. En virtud de la adquisición de Cebures Originales, se entenderá que los Tenedores de Cebures de los Cebures Originales han consentido que el Fiduciario Emisor emita Cebures Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los Cebures Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Cebures de los Cebures Originales. La Emisión de Cebures Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Cebures Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones en escala nacional de los Cebures Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones en escala nacional otorgadas a los Cebures Originales y que estas últimas calificaciones en escala nacional no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Cebures en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) el Fiduciario Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o razonablemente debiera esperarse que haya de existir (como resultado de la emisión de Cebures Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los Cebures Originales. Para efectos de lo establecido en los numerales (i) y (ii) anteriores, el Fiduciario Emisor, deberá entregar una certificación debidamente suscrita por un apoderado al Representante Común en la que haga constar estar en cumplimiento de dichas obligaciones, previo a que se vaya a realizar la emisión de los Cebures Adicionales; b) El monto máximo de Cebures Adicionales que el Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los Cebures Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa; c) En la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales, el Fiduciario Emisor deberá canjear el Título que represente los Cebures Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Cebures Originales más los Cebures Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Cebures Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Cebures amparados por el Título (que será igual al número de Cebures Originales más el número de Cebures Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales), (iv) los recursos netos obtenidos que serán los que correspondan a los Cebures Adicionales y a los Cebures Originales, y (v) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales y la fecha de vencimiento de los Cebures Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los Cebures Originales); d) La fecha de Emisión de los Cebures Adicionales podrá o no coincidir con la

fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los Cebures Originales. El precio de los Cebures Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los Cebures Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los Cebures Adicionales y los Cebures Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los Cebures Originales; e) Ni la Emisión de los Cebures Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Cebures Originales derivado de la misma constituirán novación; f) El Fiduciario Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Cebures Adicionales sobre cualquier Emisión de Cebures Originales en particular; y g) Los Cebures Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

**Derechos que
Confieren a los
Tenedores de Cebures:**

Los Tenedores de Cebures tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los Cebures, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título o en el suplemento correspondiente.

**Régimen Fiscal de los
Cebures:**

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Cebures se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Cebures deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Cebures, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México



Casa de Bolsa

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL FIDEICOMISO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL

8

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

LA DEUDA BAJO LOS CEBURES SE DEBE PAGAR COMO “GASTO DEL FIDEICOMISO” ANTES DE REALIZAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. POR LO TANTO, LOS CBFIS SE ENCUENTRAN ESTRUCTURAL Y NATURALMENTE SUBORDINADOS A LOS CEBURES DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos con el No. 2362-1.81-2022-039 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

Los Cebures que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2022-126 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de internet de la BMV y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, respectivamente así como en la página de internet del Fideicomiso Fibra Mty No. F/2157 www.fibramty.com y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación por la CNBV No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022.

Ciudad de México a 14 de septiembre de 2022.

ÍNDICE

SECCIÓN DEL PROSPECTO	PÁGINA
I. Información General	15
1. Glosario de términos y definiciones	15
2. Resumen ejecutivo	23
2.1 General	23
2.2 Eventos Relevantes Recientes	59
2.3. Resumen de la Información Financiera	61
3. Factores de riesgo	70
4. Otros valores emitidos por el Fideicomiso	104
5. Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	106
6. Documentos de carácter público	106
II. El Programa	107
1. Características del Programa	107
2. Características de los CBFIs	110
3. Características de los Cebures	116
4. Destino de los fondos	121
5. Plan de distribución	121
6. Gastos relacionados con el Programa	122
7. Funciones del representante común	123
8. Personas con participación relevante en el Programa	130
III. El Fideicomiso	132
1. Historia y desarrollo del Fideicomiso	132
2. Descripción del negocio	138
2.1 Sectores inmobiliarios en los que opera el Fideicomiso	138
2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos	139
2.3 Principales clientes	139
2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal	140
2.5 Recursos humanos	141
2.6 Información de mercado	141
2.7 Estructura de administración	151
2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	152
2.9 Derechos que confieren los CBFIs	152
2.10 Distribuciones	152
2.11 Desempeño Ambiental	153
3. Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	155
3.1 Inmuebles propiedad del fideicomiso	155
3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	158
3.3 Evolución de los activos del fideicomiso	158
3.4 Desempeño de los activos del fideicomiso	163
3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y en su caso desinversiones	163
3.6 Informe de deudores relevantes	165
4. Contratos y acuerdos relevantes	166
5. Administradores	177
6. Comisiones, costos y gastos del Administrador	203

8

7.	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	207
8.	Audidores externos	208
9.	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de CBFIs	210
10.	Mercado de capitales	210
	10.1 Estructura del fideicomiso y principales tenedores de CBFIs	210
	10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores	212
	10.3 Formador de mercado	214
IV.	El Administrador	215
1.	Historia y desarrollo del Administrador	215
2.	Descripción del negocio	216
	2.1 Actividad principal	216
	2.2 Recursos humanos	216
	2.3 Estructura corporativa	218
	2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	219
3.	Administradores y accionistas	219
V.	Información financiera del Fideicomiso	220
1.	Información financiera seleccionada del fideicomiso	220
2.	Informe de créditos relevantes	227
3.	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	244
	3.1 Resultados de la operación	244
	3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital	266
	3.3 Control interno	278
4.	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	278
VI.	Información Financiera del Administrador	280
1.	Información financiera seleccionada del administrador	280
2.	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	282
	2.1 Resultados de la operación	282
	2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital	285
VII.	Personas Responsables	288
VIII.	Anexos	295
	a) Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de los estados financieros anuales del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021 incluido en el Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 27 de abril de 2022, y que puede consultarse en la página del Emisor www.fibramty.com , en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv .	
	b) Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de los estados financieros anuales del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 incluido en el Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 29 de abril de 2021, y que puede consultarse en la página del Emisor www.fibramty.com , en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv .	
	c) Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de los estados financieros anuales del Fideicomiso	

8

por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019 incluido en el Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 29 de abril de 2020 y reenviado el 1 de octubre de 2020, y que puede consultarse en la página del Emisor www.fibramty.com , en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv .	
d) Estados Financieros internos consolidados al 30 de junio de 2022. La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Reporte Trimestral presentado ante la CNBV y BMV el 20 de julio de 2022, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor www.fibramty.com , en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv .	
e) Opinión legal	
f) Contrato de Fideicomiso y Convenios Modificatorios al Contrato de Fideicomiso	
g) Contrato de Administración y Convenios Modificatorios al Contrato de Administración	
h) Opinión fiscal	

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS.

8

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de términos y definiciones

En este Prospecto se utiliza el término “Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor” o “Fibra Mty” para referirse al fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso. Los términos “nosotros,” “nuestro” y “nuestros” en este Prospecto se refieren a dicho fideicomiso conjuntamente con las propiedades y activos que forman parte del mismo, a menos que se señale lo contrario.

Términos	Definiciones
“Activos Inmobiliarios”	Significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades.
“Administrador”	Significa Administrador Fibra Mty, S.C., entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso.
“AFFO”	Significa los fondos de la operación ajustados o “ <i>Adjusted Funds from Operation</i> ” por sus siglas en inglés.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$1,000.00 que el Fideicomitente transfirió al Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Área Bruta Rentable” o “ABR”	Significa la superficie total de propiedad arrendable del inmueble en cuestión, medida en metros cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs o una asamblea de Tenedores de nuestros Cebures, según corresponda.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CAPEX”	Significan las inversiones en bienes de capitales o “ <i>Capital Expenditures</i> ” por sus siglas en inglés.
“CBRE”	Significa Commercial Real Estate Services, sociedad en dedicada a servicios de consultoría, comercialización y servicios inmobiliarios.

Términos	Definiciones
“Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” o “CBFIs”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 61, 62, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV.
“Certificados Bursátiles” o “Cebures”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63 fracción IV de la LMV.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comité Técnico”	Significa el comité técnico del Fideicomiso descrito en el Contrato de Fideicomiso.
“Contrato de Administración”	Significa el Contrato de Administración de fecha 30 de octubre de 2014, celebrado entre Administrador Fibra Mty, S.C., como administrador, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fecha 25 de noviembre de 2021, y según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Contrato de Fideicomiso”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces No. F/2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente, y según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
“Contratos de Arrendamiento”	Significan los contratos de arrendamiento que han sido celebrados a la fecha del presente Prospecto, respecto de los Activos Inmobiliarios.

Términos	Definiciones
"Cuentas del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, las Cuentas de Mantenimiento, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
"Desarrollos Delta"	Las entidades en las que la familia Garza Santos mantiene una participación mayoritaria en el capital social y que actuaron como las principales aportantes del portafolio inicial de formación, entre las que se encuentran las siguientes: LFMG Corporativo, S.A. de C.V., Delta Inmobiliaria y Valores, S.A de C.V., Inmobiliaria San Arturo, S.A de C.V., y Promotora Inmobiliaria Express, S.A.
"Días Hábiles"	Significa cualquier día que no sea (i) sábado o domingo o (ii) un día en el que las instituciones financieras de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento o decreto a cerrar, de conformidad con el calendario publicado al efecto por la CNBV.
"Dólares"	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
"Distribuciones"	Significa las distribuciones que de tiempo en tiempo realice el Fiduciario a los Tenedores de CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de al menos 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.
"Estructura de Arrendamiento NNN", "Triple Neto" o "NNN"	Significa la estructura de arrendamiento bajo la cual el arrendatario es el responsable de los gastos relativos a la operación, seguros e impuestos de la propiedad.
"Emisión"	Significa cada colocación de CBFIs o emisión de Cebures por el Fideicomiso, incluyendo cualquier colocación o emisión al amparo del Programa.

Términos	Definiciones
"Endeudamiento"	Significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, incluyendo los Cebures, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin duplicar cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.
"EUA"	Significa los Estados Unidos de América.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.

Términos	Definiciones
"Fideicomisos de Propiedades"	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; <u>en el entendido</u> , que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autoricen las Autoridades Gubernamentales competentes.
"Fideicomitente"	Significa Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor"	Banco Inxev, S.A., Institución de Banca Múltiple, Inxev Grupo Financiero, Fiduciario, actuando exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
"Fines del Fideicomiso"	Significa, principalmente, la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR.
"FFO"	Significa los fondos generados por la operación, o " <i>Funds from Operation</i> " por sus siglas en inglés.
"GSA"	Green Street Advisors, Inc.
"Inmuebles"	Significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.
"Inmuebles Corporativos"	Significan los bienes inmuebles destinados por sus arrendatarios a propósitos operacionales de su organización, entre las cuales se encuentran oficinas centrales, oficinas corporativas, oficinas operativas y de soporte, oficinas de representación, sucursales, centros de distribución o manufactura e inclusive, inmuebles que tengan por objetivo desempeñar alguna función central de un determinado negocio.
"Intermediario Colocador"	Significan Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, y/o cualquier otro que, en su caso, determine el Administrador para cualquier Emisión.

Términos	Definiciones
"Inversiones"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).
"Inversiones Permitidas"	Significa las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por las cantidades que se mantengan en las Cuentas de Operación) que el Fiduciario deba invertir en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; <u>en el entendido</u> , que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año, lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta a dicho Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo B</u> .
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto Total Autorizado del Programa"	Significa \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 1'753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs y realizarse tantas Emisiones de Cebures como sean determinadas por el Fiduciario Emisor.
"Normas Internacionales de Información Financiera" o "IFRSs"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera o (<i>International Financial Reporting Standards</i>), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o (<i>International Accounting Standards Board</i>).

Términos	Definiciones
"NOI"	Significa ingreso neto operativo (<i>net operating income</i> por sus siglas en inglés). Es calculado como la suma de todos los ingresos operativos de un Inmueble (incluyendo las cuotas de mantenimiento de áreas comunes), menos la suma de todos los gastos operativos directamente relacionados a dicho Inmueble, incluyendo sin limitación los gastos directos de operación, honorarios de administración, reparaciones, seguros, impuesto predial y otros gastos operativos.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa, enunciativamente, el conjunto de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso .
"Persona"	Significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación, entidad sin personalidad jurídica (incluyendo fideicomisos), Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Portafolio"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso a la fecha del presente Prospecto.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Región Bajío"	Significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades en los estados de Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí.
"Región Centro"	Significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades de los estados de México y Puebla, así como la Ciudad de México.
"Región Norte"	Significa, para efectos de información de mercado, las principales ciudades de los estados de Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas.

Términos	Definiciones
"REITS"	Significan los <i>Real Estate Investment Trusts</i> en los Estados Unidos de América o sus correlativos internacionales.
"Renta Base Anualizada"	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 (doce) meses que deba pagar el arrendatario, excluyendo los reembolsos por gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por Fibra Mty y trasladados al arrendatario correspondiente.
"Representante Común"	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al Contrato de Fideicomiso.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Tenedores"	Significa conjuntamente los Tenedores de CBFIs y los Tenedores de Cebures.
"Tenedores de CBFIs"	Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.
"Tenedores de Cebures"	Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más Cebures emitidos por el Fiduciario en cualquier momento.
"Título"	Significa el título en el cual se documentarán los CBFIs o los Cebures, según corresponda, emitidos por el Fiduciario.

2. Resumen ejecutivo

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Prospecto, y la información que se incluye en el apartado "Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

Las Emisiones que se realizarán al amparo del presente Programa contarán con sus propias características. El monto total de cada Emisión de CBFIs, y las características de cada Emisión se darán a conocer al momento de cada Emisión de CBFIs en el suplemento respectivo. El monto total de cada Emisión de Cebures, y las características de cada Emisión se darán a conocer al momento de cada Emisión de Cebures en el suplemento respectivo.

2.1 General

Somos un Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces constituido bajo el número F/2157 de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario 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 y según el mismo fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente, 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.

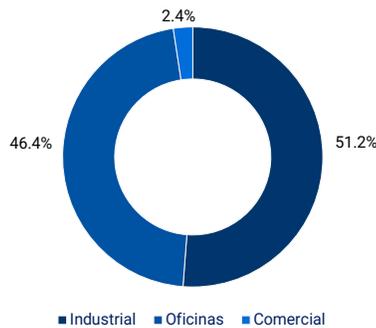
Fibra Mty, es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el carácter de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Fibra Mty se constituyó como el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México administrado y asesorado 100% en forma interna, ya que el Administrador es una subsidiaria de Fibra Mty y se encuentra bajo la supervisión de nuestro Comité Técnico, quien evalúa su desempeño, aprueba sus esquemas de compensación y fija de manera continua sus objetivos. Somos una FIBRA diversificada y como tal nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos en los sectores de oficinas, industrial y comercial. Durante las Operaciones de Formación el Portafolio Inicial se constituyó con un total de 9 Inmuebles Corporativos localizados en los estados de Nuevo León y Chihuahua, con una Área Bruta Rentable de 132,698 metros cuadrados. Con posterioridad a las Operaciones de Formación y al 30 de junio de 2022 hemos adquirido adicionalmente un total de 53 Inmuebles Corporativos y hemos vendido un total de 2 Inmuebles Corporativos.

Considerando lo anterior, al 30 de junio de 2022, nuestro Portafolio se compone de 60 Inmuebles Corporativos distribuidos a lo largo de 8 entidades federativas, con una Área Bruta Rentable de 818,864 metros cuadrados, un nivel de ocupación del 91.7% con respecto al Área Bruta Rentable y el

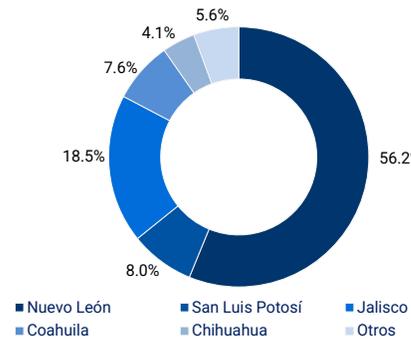
estado físico de los mismos se mantiene en niveles óptimos de operación. A la fecha del presente, el Portafolio está compuesto por: (a) 19 inmuebles para oficinas con un área Bruta Rentable de 207,528 metros cuadrados; (b) 35 inmuebles industriales con una Área Bruta Rentable de 591,986 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con una Área Bruta Rentable de 19,350 metros cuadrados.

Al 30 de junio de 2022, los principales indicadores de nuestro Portafolio comprenden las siguientes variables: (i) el desglose del uso del activo inmobiliario (oficinas, industrial y comercial), (ii) la localización de los inmuebles en las entidades federativas del país, (iii) el nivel de la ocupación de los inmuebles, y (iv) el desglose de las monedas utilizadas; las cuales, en términos de ingresos por arrendamiento anuales calculados sobre contratos activos al 30 de junio de 2022, se muestran a continuación:

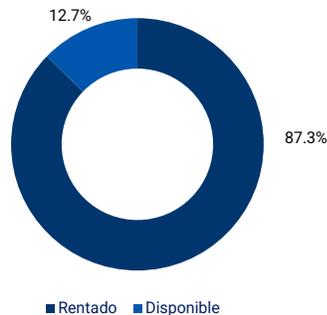
Uso de los inmuebles arrendados



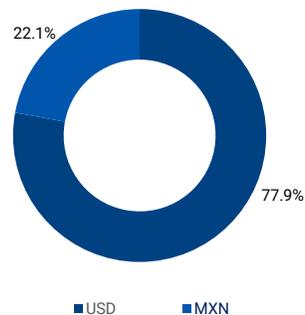
Localización de los inmuebles



Ocupación



Moneda



De los indicadores de nuestro portafolio, sobresalen los siguientes puntos: (i) el uso principal de los inmuebles es para industrial, representando el 51.2% del ingreso de nuestro Portafolio; (ii) el 56.2% del ingreso total del Portafolio proviene de arrendamientos de inmuebles ubicados en el estado de Nuevo León; (iii) el nivel de ocupación es del 87.3% del ingreso total potencial del Portafolio para

arrendamiento; (iv) el 77.9% del ingreso por arrendamiento establecido en los contratos del Portafolio está denominado en dólares.



Nuestro Modelo de Negocios

El modelo de negocios de Fibra Mty está basado en una administración óptima de nuestros activos cuidadosamente seleccionados que, combinada con los siguientes cuatro pilares, nos permite maximizar el valor entregado a nuestros inversionistas de manera viable y sostenible:



Gobierno Corporativo Alineado. La estructura de gobierno corporativo de Fibra Mty está diseñada de conformidad con las Mejores Prácticas Corporativas, así como de estándares internacionales, gracias a la administración internamente manejada, los intereses de nuestro Administrador están completamente alineados con los de nuestros inversionistas. Nuestro Comité Técnico mantiene una estructura “Non Staggered” o no escalonada, un esquema flexible que permite a la Asamblea de Tenedores ratificar o remover anualmente a los miembros del Comité Técnico.

Portafolio de Alta Calidad. Las propiedades que conforman nuestro Portafolio se distinguen por contar con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Lo cual debe reflejarse en flujos de efectivo predecibles. De igual manera, buscamos construir una base diversificada y poco concentrada de arrendatarios e inmuebles en diferentes mercados que tengan sentido estratégico y que cumplan con nuestros criterios de inversión.

Estructura Balanceada de Capital. En Fibra Mty creemos que una mezcla adecuada entre emisiones de capital y una estructura de deuda óptima fortalecen nuestro desarrollo y por tanto la rentabilidad de nuestros CBFIs, por lo que hemos establecido el objetivo de mantener un equilibrio en la fuente de fondeo de nuestras inversiones. Dado que contamos con líneas de crédito con opciones de prepago, nuestras emisiones subsecuentes de capital estarán destinadas a la adquisición de nuevas propiedades y/o el pago de pasivos según sea el caso, tomando siempre en cuenta el mantener un nivel de Distribuciones competitivo.

Estrategia Ordenada de Crecimiento. En Fibra Mty definimos una inversión con potencial únicamente si añade rentabilidad adicional por CBFI (acrecencia) o fortalece la posición de nuestro portafolio. Nuestras inversiones con potencial de crecimiento no incluirán solamente la adquisición de nuevos Inmuebles Corporativos, sino también ciertos desarrollos e inversiones de capital en nuestras propiedades que nos permitan mejorar su rentabilidad.

Nuestras Ventajas Competitivas

Primer FIBRA manejada internamente con beneficios tangibles para nuestros inversionistas. Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas tal y como lo son los REITS en los EUA, mismos que han evolucionado en las últimas décadas. En una estructura internamente manejada y asesorada el administrador es propiedad de la fibra, por lo cual se generan 3 principales beneficios: 1. Los objetivos son definidos con el Comité Técnico, que en nuestro caso el

77.8% es independiente, quién a su vez dará seguimiento a su cumplimiento; 2. La remuneración y reconocimientos para la administración están ligadas a dichos objetivos, por lo tanto, existe una clara alineación con los intereses de los inversionistas de la fibra; y 3. El administrador funciona con base en presupuestos aprobados por el Comité Técnico, por lo tanto no existen comisiones por tamaño, adquisiciones u otras actividades. Con esto, se generan economías de escala que benefician a los inversionistas de la Fibra.

Sólida base de ingresos con flujos predecibles. Al 30 de junio de 2022, nuestra base de ingresos es sólida y diversificada, ya que actualmente contamos con contratos de arrendamiento en su mayoría de mediano y largo plazo, con 117 arrendatarios, lo que nos permite hacer un pronóstico confiable de nuestros ingresos futuros. Dichos contratos cuentan con disposiciones contractuales de aumento de renta ligadas, en la mayoría de los casos, a la inflación y con períodos remanentes de 5.1 años en promedio ponderado por renta. Por tanto, consideramos que el riesgo de volatilidad en los ingresos y flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento es bajo. En la misma línea, la estructura de nuestra operación nos permite realizar un pronóstico certero de gastos que básicamente incluye prediales, seguro, mantenimiento, sueldos y salarios, entre otros, para obtener un cálculo predecible de los flujos del negocio.

Equipo administrativo institucional con amplia experiencia. El equipo de administración de Fibra Mty tiene una experiencia acumulada de más de 70 años en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles, así como vasta experiencia en el sector financiero y bursátil. El Director General de nuestro Administrador es Jorge Avalos Carpinteyro, el Director de Operaciones y Adquisiciones es Javier Llaca García y el Director de Administración y Finanzas es Jaime Martínez Trigueros. Ver apartado “Recursos Humanos – Equipo Directivo”. El equipo de nuestro Administrador está completamente dedicado a la ejecución de la estrategia y a la operación de Fibra Mty y se apoya en una de las plataformas y aplicaciones de tecnología de manejo y administración de bienes raíces más novedosas del mercado para apoyar el proceso de toma de decisión y hacer oportuna la ejecución.

Gobierno corporativo de clase mundial con riguroso control interno. Diseñamos una estructura de gobierno corporativo basada en los estándares establecidos por GSA, empresa líder en el análisis del mercado inmobiliario y de los REITS por más de 35 años. GSA, realiza de manera periódica y sistemática una evaluación de diversos REITS bajo su sistema de evaluación de gobierno corporativo. Los parámetros valorados por GSA se enfocan en una visión de rendición de cuentas a nivel interno en la organización y a nivel obtención de resultados para los inversionistas. Consideramos que nuestra estructura de gobierno corporativo está diseñada para respetar los derechos de los Tenedores de CBFIs y alinear los intereses de la administración en el mismo sentido. Salvo por ciertos asuntos reservados a la Asamblea de Tenedores de los CBFIs, la facultad de la toma de decisiones está a cargo de nuestro Comité Técnico, el cual se auxilia por diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes, pero sin sustituir al Comité Técnico. El Comité Técnico cuenta con una mayoría de miembros independientes. La supervisión de la operación de Fibra Mty está encomendada a nuestro Administrador, quien cuenta con un director general, un director de operaciones y adquisiciones y un director de administración y finanzas, quienes están encargados de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo objetivos estratégicos y administrando nuestras relaciones con los inversionistas. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico, se apoya adicionalmente en (i) el Comité de Auditoría, (ii) el Comité de Prácticas Corporativas, (iii) el Comité de

Inversiones, (iv) el Comité de Nominaciones y (v) el Comité de Endeudamiento, para llevar a cabo sus funciones.

Portafolio de alta calidad y arrendatarios de primer nivel. Las propiedades que conforman nuestro Portafolio se distinguen por contar con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Estos tres elementos son fundamentales para mantener arrendatarios satisfechos, relaciones de largo plazo con grupos empresariales y alta posibilidad de renovación de sus contratos de arrendamiento. La calidad, manejo y ubicación de nuestros activos nos permite contar con arrendatarios de alta calidad, incluyendo compañías mexicanas y multinacionales líderes, dentro de las cuales se incluyen empresas como Accenture, American Airlines, Baker & McKenzie, Cemex, Caterpillar, Crisa, Cuprum, DHL, Danfoss, Epicor, General Electric, Mary Kay, Oracle, Walmart, Wizeline, Whirlpool, entre otras. Este tipo de arrendatarios tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de renta.

Localización de los inmuebles de nuestro Portafolio en entidades federativas con mayor potencial económico: Los ingresos por arrendamiento del sector oficinas provienen principalmente de inmuebles localizados en Nuevo León, Ciudad de México y Jalisco. Los ingresos por arrendamiento del sector industrial provienen de algunos mercados de la Región Norte, Región Bajío y Región Centro. La experiencia de nuestro equipo de administración ha logrado detectar oportunidades de inversión inmobiliaria en las entidades federativas que mejor se ajustan a proporcionar buenas condiciones de mercado.

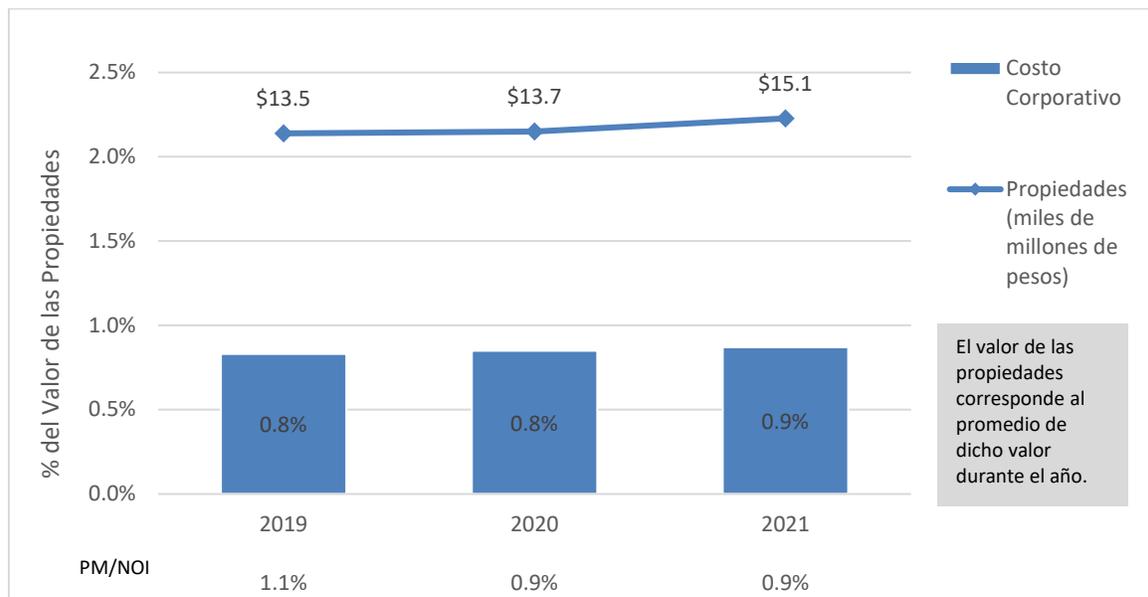
Ingresos derivados de nuestro Portafolio denominados principalmente en Dólares. En términos de ingresos por arrendamiento anuales calculados sobre contratos activos al 30 de junio de 2022, el 77.9% del ingreso potencial establecido en los contratos del Portafolio está denominado en dólares, mientras que en su gran mayoría nuestros gastos están denominados en pesos. Considerando que la mezcla actual de ingresos, y adicionalmente si las adquisiciones futuras de inmuebles se realizaran para generar nuevos arrendamientos con una alta proporción de ingresos denominados en Dólares, seguiríamos teniendo una cobertura natural ante posibles fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar.

Fortalezas del negocio. Nuestras ventajas competitivas están soportadas por las siguientes fortalezas del negocio que nos posicionan como una alternativa atractiva de inversión:

Alineación de incentivos. Somos la primera FIBRA mexicana que se creó con una estructura de administración y asesoramiento interno, lo que de acuerdo a los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. Un reflejo de este argumento es que en la actualidad prácticamente no existen REITs en los EUA administrados externamente. La alineación de incentivos se refleja a nuestro parecer, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura donde la administración, asesoría y adquisiciones de la FIBRA, es llevada a cabo por una empresa externa, que cobra comisiones por estos tres rubros. En nuestro caso, al tener una administración interna y regulada por nuestro Comité Técnico, los gastos en los que incurre Fibra Mty por administrar, asesorar o adquirir propiedades no están diseñados con base en una comisión sino en un presupuesto de gastos aprobado por nuestro Comité Técnico en relación al tamaño de nuestra estructura de capital humano, generando economías de escala que se traducen en rendimiento adicional para los Tenedores de CBFIs. En este

sentido, será más transparente el esquema de compensación de cada uno de los directivos de la FIBRA, facilitando el proceso de rendición de cuentas. Asimismo, una FIBRA que es llevada conforme a una administración interna, refleja los costos de operación como tales y no se calculan como porcentaje de los activos. Por lo tanto, al incrementarse el volumen de inmuebles, pensamos que la mayor parte de los gastos se reducirá en relación al valor de las propiedades, lo que generaría beneficios a los inversionistas.

Evolución de los gastos de administración de la propiedad como porcentaje del valor de los activos inmobiliarios:



La tendencia de largo plazo en EUA y en otros países ha sido hacia la internalización de los REITS o sus comparables internacionales. Incluso en nuestro país se puede apreciar una clara tendencia hacia vehículos con administraciones similares a las estructuras internas de los REITS antes mencionados.

Consideramos que una administración interna alinea más los intereses que una administración externa que incentiva el crecimiento sin considerar los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Rendición de cuentas y gobierno corporativo. Pensamos que un elemento fundamental en el desempeño de una empresa es la exigencia de resultados por parte de los inversionistas. Esta capacidad se otorga a través de la estructura de gobierno corporativo por lo que nos propusimos aplicar las mejores prácticas corporativas en el sector, de manera que pueda servir como un referente a este respecto. Para definir dicha estructura, nos apoyamos en GSA, por ser una empresa líder en el análisis del mercado inmobiliario y de los REITS por más de 30 años. GSA, realiza de manera periódica y sistemática una evaluación de diversos REITs bajo su metodología de evaluación de gobierno corporativo. Esta puntuación, constituye uno de los componentes del modelo que utilizan para definir recomendaciones de mercado sobre los REITs.

8

Los elementos que componen el cálculo del sistema de gobierno corporativo de GSA son los siguientes:

Elemento	Estructura recomendada	Puntos máximos
Calificación del Comité Técnico		
Comité no Escalonado	Sí	20
Miembros independientes	80+%	5
Inversiones por miembros del Comité Técnico	Inversiones significativas por parte de varios integrantes	5
Conducta anterior / reputación	Sin puntos negativos, compensación justa	25
Total		55
Mecanismos para evitar cambio de control		
Disposiciones para evitar el cambio de control	Opción excluida / Tenedores de CBFIs aprueban cambio	12
Límites de Propiedad	Dispensas a los límites de propiedad	5
Facultades de veto	Sin poder de veto	8
Plan de derechos de Tenedores de CBFIs	Tenedores deben aprobar la implementación	10
Total		35
Conflictos de interés potenciales		
Negociaciones con la administración	No hay negociaciones con la administración	6
Diferencias por tratamiento fiscal a directivos y grupo de control vs. público inversionista	Costos fiscales semejantes al precio del certificado	4
Total		10
Calificación del gobierno corporativo		100

Fuente: GSA

Utilizando como base el sistema de evaluación de gobierno corporativo de GSA hemos estructurado nuestro propio gobierno corporativo, cuyas características, consideramos nos proporcionan un alto nivel de alineación con los intereses de nuestros inversionistas: (i) estructura de administración manejada de forma interna; (ii) ratificación anual de los miembros de nuestro Comité Técnico; (iii) independencia de la mayoría de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico (7 de 9 son independientes); (iv) inversiones significativas en Fibra Mty por parte de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico; (v) la adquisición de un porcentaje mayor al 9.9% de nuestros CBFIs debe ser aprobada por nuestro Comité Técnico; (vi) no existen derechos especiales para los Tenedores de CBFIs que puedan llegar a tener el control (con excepción del porcentaje mínimo que requiere Desarrollos Delta del 5% para mantener un asiento en el Comité Técnico) ni tampoco existen fideicomisos de control; y (vii) cualquier operación relacionada con algún miembro del Comité Técnico y que implique un conflicto de interés requiere que dicho miembro se excuse de la votación. En las sesiones del Comité Técnico, cada miembro presente tiene derecho a ejercer un voto.

Adecuado manejo del balance. Consideramos que los principios y reglas bajo los cuales se maneja nuestro balance, son reflejo de la visión y compromisos a través de los cuales alcanzaremos un adecuado nivel de liquidez y de endeudamiento mediante una estrategia de financiamiento balanceada. Así, nuestra estrategia para llevar a cabo adquisiciones de activos está basada en la contratación de deuda y emisiones de CBFIs subsecuentes de manera ordenada. Consideramos que la deuda y contratos de crédito disponibles son una herramienta que fortalece nuestra capacidad de adquirir propiedades e incrementar la rentabilidad de nuestra FIBRA, siempre y cuando los niveles de apalancamiento se mantengan dentro de los límites permitidos conforme a los Lineamientos de Apalancamiento aplicables a Fibra Mty.

Distribuciones mensuales. Conforme a la política de distribuciones aplicable al Contrato de Fideicomiso, se ofrece un ingreso constante a través de Distribuciones mensuales. En este sentido, si bien consideramos que dicho ingreso debe ser competitivo, también pensamos que el mismo debe reflejar un manejo responsable de nuestros activos; en particular, en materia de mantenimiento y mejoras de los inmuebles de los que seamos propietarios, así como en otras inversiones que puedan generar valor adicional.

Alta calidad de las propiedades a través de una administración eficiente. El mantener propiedades con una alta calidad se complementa con un adecuado manejo del balance. Consideramos como una propiedad de alta calidad aquella que cuenta, en general, con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Contamos con un programa de mantenimiento basado en las auditorías de expertos, que se complementan con la opinión y requerimientos de nuestros arrendatarios. Bajo este esquema consideramos que podremos mantener los gastos de operación en niveles competitivos con respecto a propiedades similares que se encuentren en el mercado. La preservación del portafolio inmobiliario y su desarrollo podría generar valor en el largo plazo.

Eficiente ejecución en la toma de decisiones y una estructura operativa eficaz. Los funcionarios de primer nivel del Administrador cuentan con una amplia trayectoria profesional, así como con la capacidad necesaria que se requiere para alcanzar nuestros objetivos. Ver apartado “Recursos Humanos – Equipo Directivo”. Asimismo, a partir del 1 de enero del 2017 se comenzó a operar el ERP de Fibra Mty, adoptando los últimos avances tecnológicos desarrollados por SAP en su versión conocida como S/4 HANA. Lo anterior, posicionó a Fibra Mty como la primera en adoptarla en el sector, siendo también vanguardista a nivel Latinoamérica.

Dicha herramienta permite a Fibra Mty:

- Fincar la estructura de operación que permita lograr eficiencias y ventajas de costos, así como la estructura de conocimiento que sustente las decisiones tácticas y estratégicas.
- Contar con información única, confiable y oportuna que permita impulsar la eficiencia operativa eliminando procesos manuales y flujo de documentos físicos.
- Adoptar las mejores prácticas mediante el diseño de procesos que permitan la automatización de controles y segregación de funciones.
- Disponer de información ejecutiva relevante y detallada en tiempo real.

Enfoque en la Innovación y Transformación Digital para la operación de inmuebles. La pandemia ha sido un catalizador importante para acelerar la digitalización en todos los sectores de la economía. Fibra Mty, incluso antes de esta situación, ya había detectado la importancia de aprovechar el uso de la tecnología como elemento relevante en su estrategia para lograr la retención, atracción y permanencia de usuarios al tiempo de buscar eficiencias operativas (PropTech, Property Technology por sus siglas en inglés).

Por lo anterior, Fibra Mty ha determinado diferenciarse al respecto siguiendo cuatro grandes pautas:

- La experiencia de nuestros usuarios y clientes a través de una Plataforma Digital.
- La recolección de *Big Data* para entender mejor a nuestros usuarios y visitantes.
- El uso de *Internet of Things* (IOT) para transformar en inteligentes a nuestros edificios.
- Sustentabilidad, recolección, integración y análisis de datos ASG de nuestras propiedades.

Estrategia de Crecimiento.

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

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

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

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

Continuaremos con nuestra estrategia primordial para la adquisición de activos estabilizados y nuestras inversiones en desarrollo seguirán estando enfocadas principalmente a aquellos proyectos de construcción y arrendamiento a la medida (build to suit) que contemplen un acuerdo vinculante de

arrendamiento previo al desarrollo o que representen un riesgo comercial razonable, y los realizaremos de la mano de un desarrollador especializado tal y como lo hemos hecho en el pasado.

Como parte de la estrategia para alcanzar dichos objetivos, durante el 2T22 Fibra Mty comenzó los esfuerzos para realizar una emisión de capital por un monto de hasta Ps. 3,450 millones. Dicha emisión se realiza al amparo del Programa de Fibra Mty por un monto de hasta Ps. 20,000 millones y una vigencia de hasta 5 años. El remanente del Programa quedará disponible para emisiones de capital o de deuda en el mercado de valores durante la vigencia de este. De igual manera, considerando el tamaño de activos al 2T22, aún contamos con capacidad adicional de endeudamiento, que representa aproximadamente US\$ 100 millones de dólares (equivalentes a Ps. 2,014.43 millones al 30 de junio de 2022), ya disponibles en nuestro crédito sindicado quirografario.

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

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

En este sentido, al 30 de junio de 2022 tenemos un nivel de endeudamiento de 28.7%, totalmente financiado en dólares, con vencimiento promedio de 5.2 años, a tasa fija y 100% libre de garantías, asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2022, se mantienen Ps. 1,447.2 millones de líneas de crédito revolventes no dispuestas contratadas con Actinver, Banorte y BBVA. Vale la pena mencionar que la totalidad de las líneas se pueden disponer en dólares.

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

Nuestros Lineamientos de Inversión

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

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

nacionales o multinacionales. Actualmente estamos evaluando activamente inversiones de este tipo en los principales mercados industriales de nuestro país.

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

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. Hemos estado particularmente enfocados en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro, Occidente y Bajío.

Oportunidad Macroeconómica y de Mercado.

Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la actual coyuntura económica y financiera, así como aspectos fundamentales en materia demográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

Información de Mercado

El Mercado de Oficinas

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

Valle de México

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

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

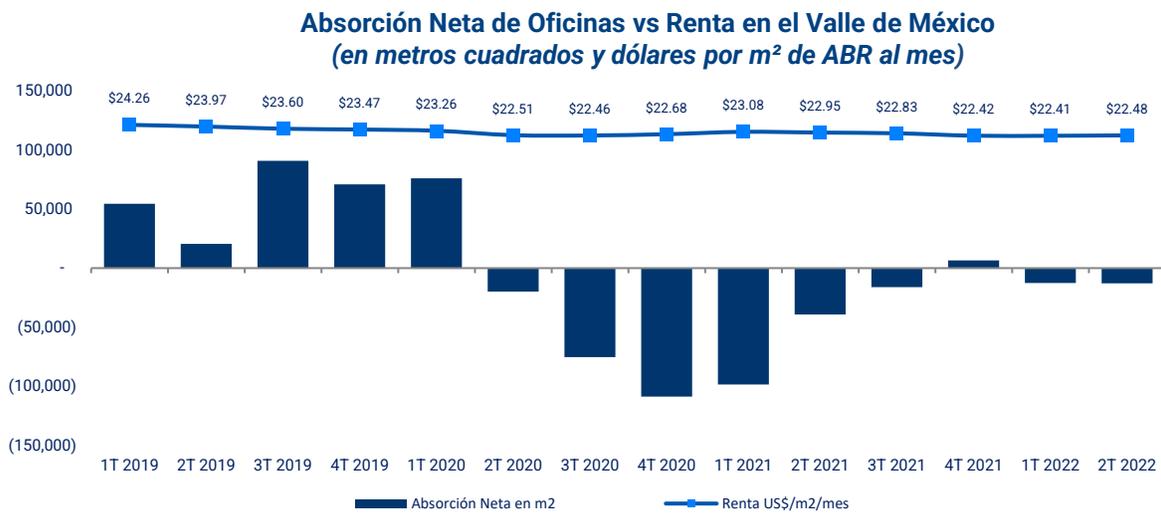
El inventario de oficinas corporativas clase A/A + al 1T22 incorporó aproximadamente 40,000 m² con respecto al 4T21 y en el 2T22 se agregan 10 mil m², lo que lleva el mercado al total de 7.24 millones de m². Considerando el nuevo inventario, la tasa de vacancia total es de 24.7%, un aumento de 20 pbs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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Guadalajara

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

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

La tasa de vacancia total es de 21.0% lo que representa una disminución de 80 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 390 pbs con respecto al 2T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante

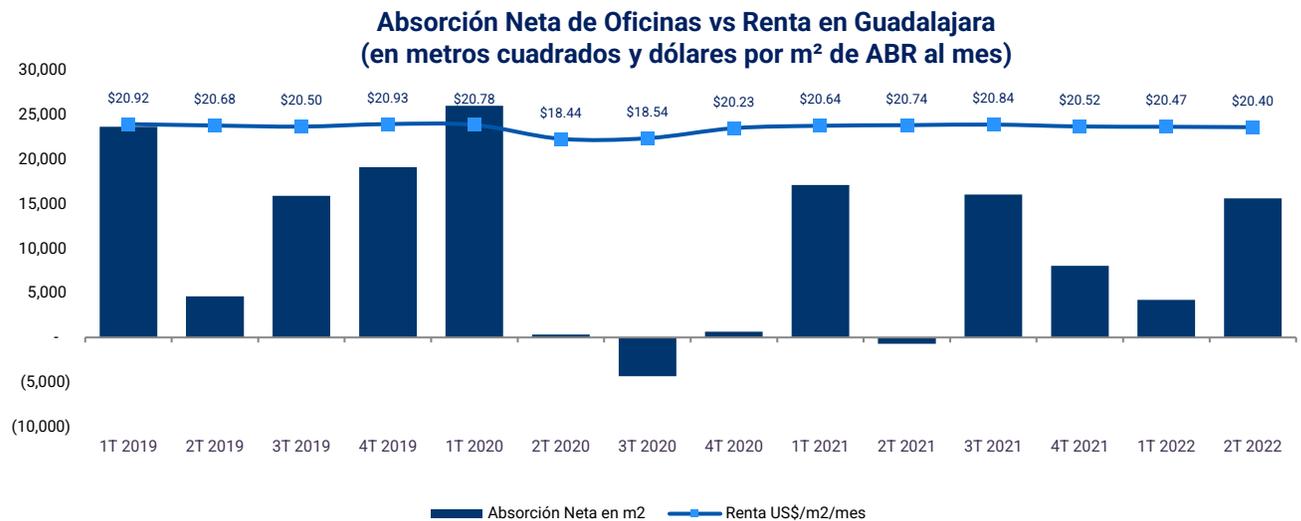
el último trimestre fue Providencia, con una vacancia de 36.4%, el corredor con más inventario disponible es Puerta de Hierro con 64,200 m2.

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

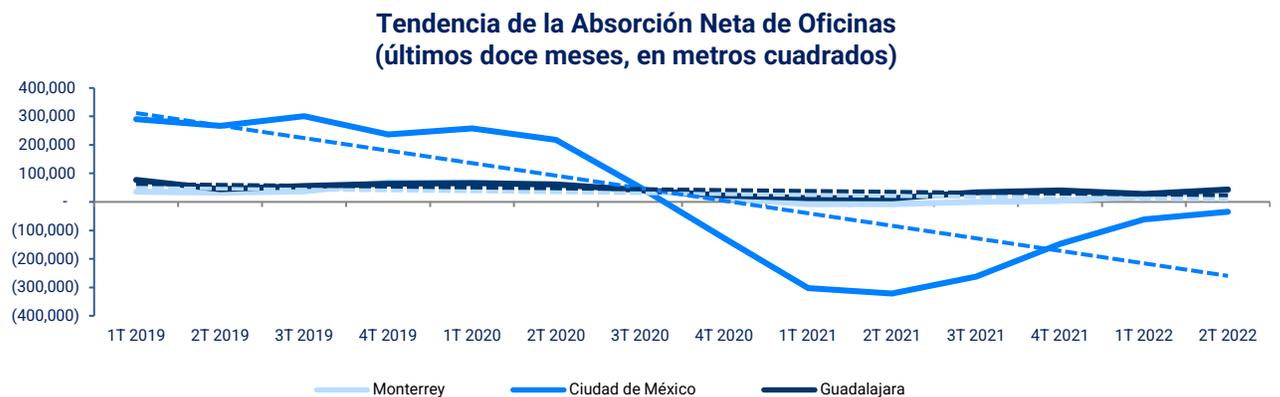
Al cierre del primer semestre se comercializaron un poco más de 18,600 m² de espacios corporativos de la ZMG, vale la pena resaltar que una sola transacción en Puerta de Hierro representó el 47% del total comercializado (expansión del corporativo de BBVA, que incremento en 8,643 m² su actual operación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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

El Mercado Industrial ¹

Monterrey

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

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

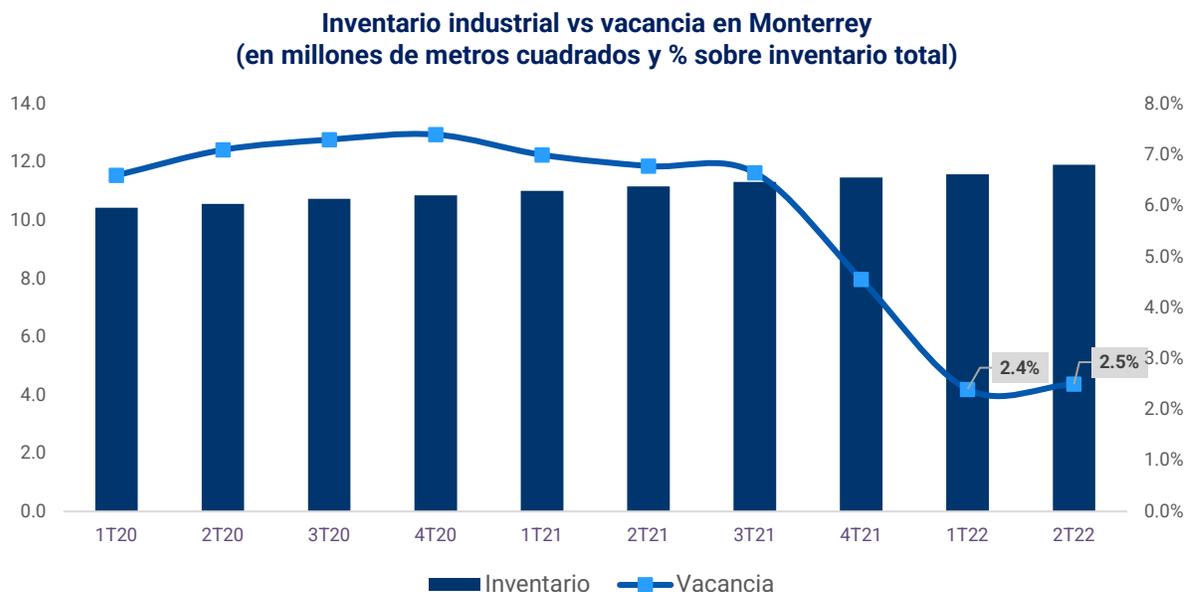
Al cierre del 2T22 la industria manufacturera representa el 52.0% de la superficie arrendada total, seguida por la automotriz con 25.0% y un 8% el sector de transporte y logística. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante la primera mitad del año, China Lidera el origen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

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

Dentro de la construcción registrada de 868,645 m² se debe considerar que el 70.0% se concentra en proyectos 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.

Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Saltillo

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

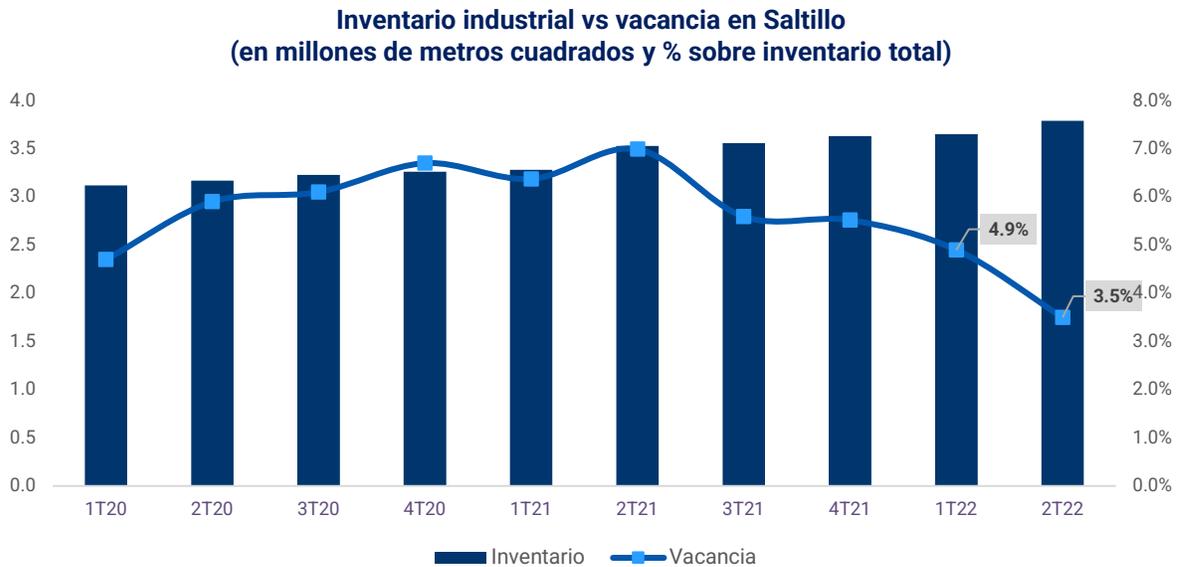
En el 2T22 se registraron más de 222,927 mil m² de construcción de nuevos proyectos industriales. El 71% de la construcción corresponde a proyectos *build-to-suit*.

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Bajío

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

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

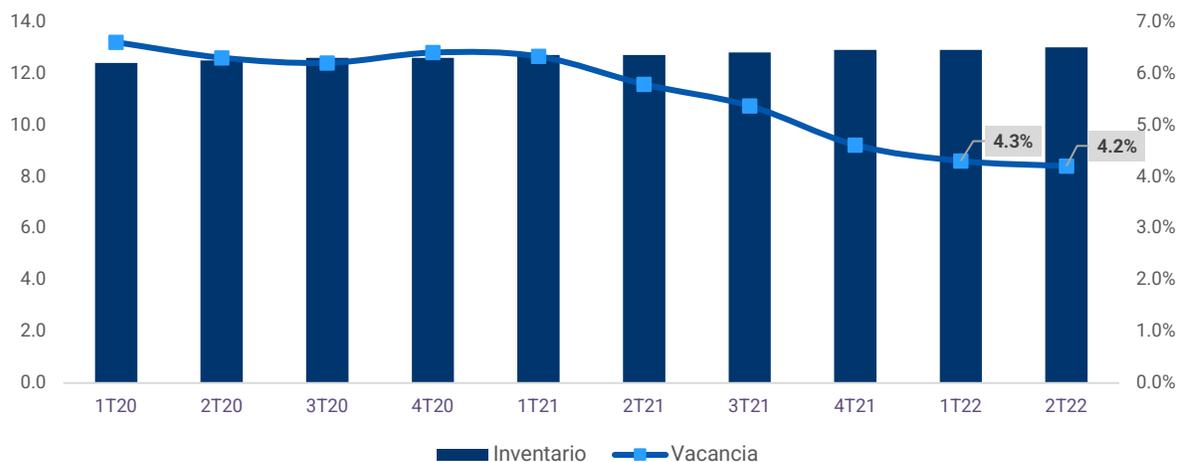
Continúa disminuyendo la tasa de vacancia y cerró el trimestre en 4.2% lo que se traduce a 542 mil m² y representa una disminución de 10 pbs con respecto al 1T22, es la tasa de vacancia más baja desde 2018. La tasa de vacancia más alta del sector la presenta Guanajuato con 4.5%. Mientras que la zona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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Ciudad de México ²

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

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

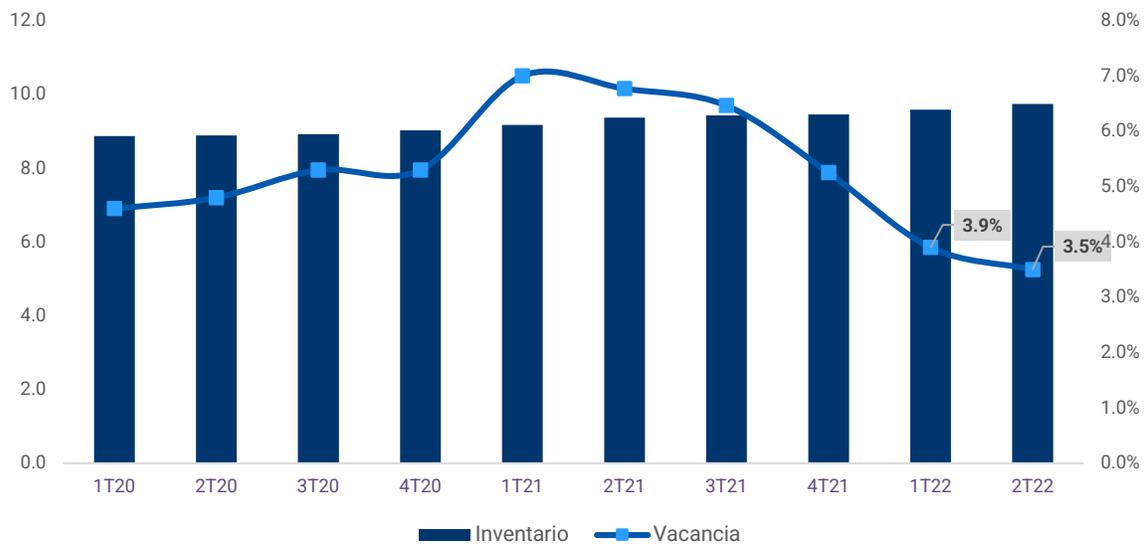
electrónico con el 41% restante. La absorción bruta en el 2T22 acumuló 487 mil m², en tanto que el acumulado del primer semestre ascendió a 733 mil m², esto es 68% superior al mismo periodo del 2021.

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 Tepetzotlán 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 incremente. 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.

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 ³

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

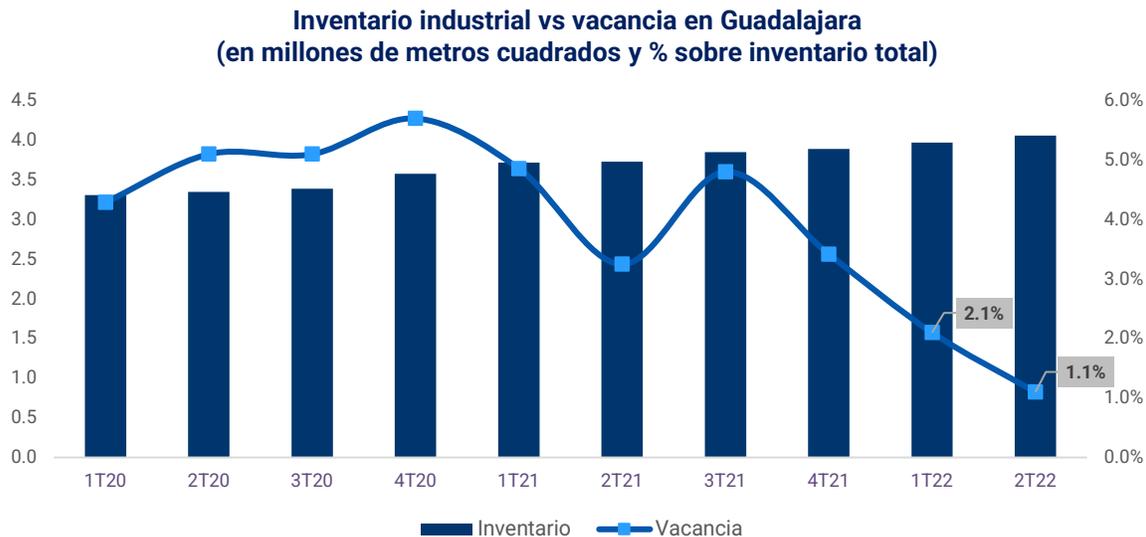
³ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

que incluye pre-arrendamientos, proyectos *build-to-suit* y renovaciones), este indicador acumuló 325,200 m² (de los cuales 128,400 m² corresponden al segundo trimestre) 14% de esta absorción corresponde a proyectos *build-to-suit*, mientras que las renovaciones concentraron el 11%.

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Reynosa ⁴

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.

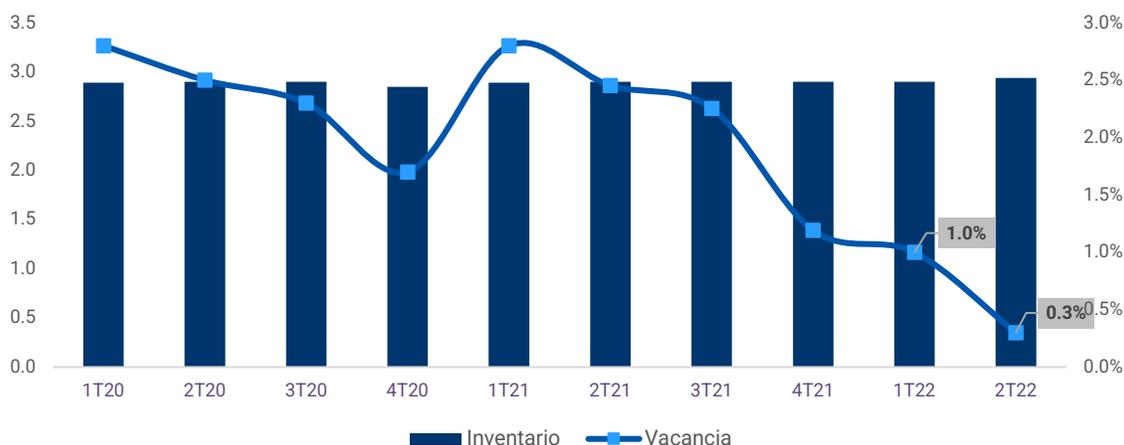
⁴ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

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 continúa 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.

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 ⁵

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*.

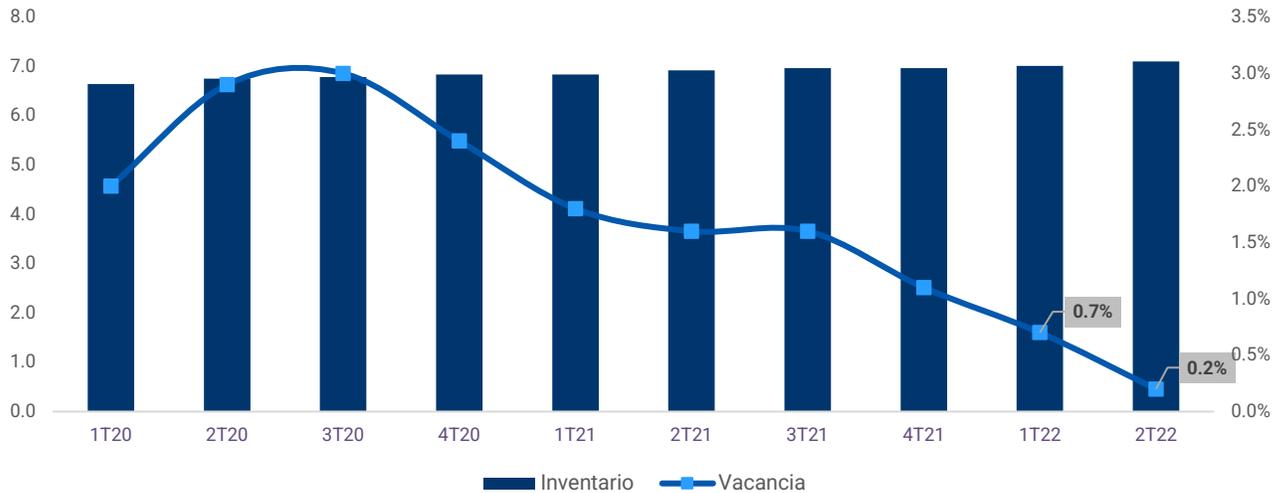
El mercado muestra una caída histórica de la vacancia, al situarse en un 0.2% al cierre del 2T22, (vs 1T22 con 0.7%). La disminución de este indicador a nivel anual representa 10 pbs.

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.

⁵ 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

Recursos Humanos

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

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

Nombre	Edad	Posición	Antigüedad
Jorge Avalos Carpinteyro	53	Director General	7 años
Javier Llaca García	57	Director de Operaciones y Adquisiciones	7 años
Jaime Martínez Trigueros	58	Director de Administración y Finanzas	7 años
Eduardo Elizondo Santos	45	Director Jurídico	7 años
Víctor Manuel Treviño Herrera	56	Director de Tesorería	6 años
Verónica Barajas Treviño	42	Director de Contraloría	7 años
Luis Alberto Delgado de la Fuente	51	Director de Adquisiciones	7 años
André de Sousa Ramalho	43	Director de Operaciones	4 años

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

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

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

Fibra Mty tiene celebrado un contrato de arrendamiento y un contrato de prestación de servicios de supervisión y evaluación de propiedades con una empresa del grupo Escala Project Management.

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

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

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

Jaime Martínez Trigueros cuenta con una trayectoria de 30 años en los mercados financieros bursátiles. El Sr. Martínez fue director de banca privada, director de la Operadora de Fondos y Director de Planeación de Vector Casa de Bolsa. Posteriormente, en 2013 junto con dos socios, fundó y es director de administración y finanzas de Fibra Mty. Es fundador y accionista de Shopnet

(www.shopnet.com.mx) y miembro del consejo consultivo de Escala Project Management (www.escala.com.mx).

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

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

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

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

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

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

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

(FAAUL) y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Carolina del Norte, Charlotte, US.

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

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

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

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

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

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo una

gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

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

Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera

Con posterioridad a las Operaciones de Formación, hemos adquirido un total de 53 inmuebles que, sumados a los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial suman un total de 62 inmuebles y de los cuales se han desinvertido del portafolio 2 inmuebles, dando un total de 60 inmuebles al 30 de junio de 2022. En términos de Área Bruta Rentable, los inmuebles en operación sobre los cuales tenemos la propiedad al cierre del 2021 contaba con un nivel de ocupación de 92.2% y al 30 de junio de 2022 cuentan con un nivel de ocupación de aproximadamente 91.7%. Los inmuebles que actualmente integran nuestro Portafolio son los siguientes:

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m ²)	Ingresos Anuales totales (miles de Ps.)			Ocupación % del ABR		
			2021	2020	2019	2021	2020	2019
1-3	Portafolio OEP* Nuevo León	45,633 ⁽¹⁾	170,721 ⁽¹¹⁾	199,777	209,097	67.2%	75.2%	82.5%
4-6	Portafolio CEN 333** Nuevo León	36,752	99,904 ⁽¹²⁾	124,407	112,307	55.2%	90.4%	90.4%
7	Danfoss Nuevo León	30,580	33,785	35,264	30,902	100.0%	100.0%	100.0%
8	Cuadrante Chihuahua	4,520	15,009	16,052	14,085	86.0%	79.1%	84.8%
*	Cuprum ⁽⁶⁾ Nuevo León	0	28	0	7,469	0.0%	0.0%	0.0%

9-12	Portafolio Casona	Múltiple***	30,699	31,884 ⁽⁸⁾	36,715	32,618	86.9%	100.0%	100.0%
13	Catacha	uevo León	5,431	5,303	4,990	4,731	100.0%	100.0%	100.0%
14-17	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	24,089	23,001	22,221	100.0%	100.0%	100.0%
18	Santiago	Querétaro	16,497	20,114	20,630	18,381	100.0%	100.0%	100.0%
19	Monza 2	Chihuahua	4,611	8,305	8,033	7,822	100.0%	100.0%	100.0%
20	Prometeo	Nuevo León	8,135	34,495 ⁽⁹⁾	52,624	51,800	100.0%	93.5%	100.0%
21	Nico 1	Nuevo León	43,272	53,025	54,175	48,115	100.0%	100.0%	100.0%
22-29	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	88,460	99,484	88,641	87.9%	86.5%	100.0%
30	Fortaleza	ZMVM****	15,259 ⁽⁷⁾	46,821	49,281	52,451	62.7%	69.1%	75.4%
31	Ciénega	Nuevo León	25,223	24,126	23,058	22,250	100.0%	100.0%	100.0%
32	Redwood	Jalisco	11,605	75,043	81,767	75,298	100.0%	100.0%	95.3%
33	Catacha 2	Querétaro	5,400	6,534	6,259	5,845	100.0%	100.0%	100.0%
34-40	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	102,080	113,530	111,377	97.5%	92.1%	92.4%
41	Cauahutémoc	Nuevo León	10,294	10,907 ⁽¹⁰⁾	30,015	34,903	100.0%	100.0%	100.0%
42	Zinc	Nuevo León	19,623	17,645	18,174	8,139	100.0%	100.0%	100.0%
43	Patria	Jalisco	7,970	38,932	37,419	31,615	100.0%	96.5%	96.5%
44-53	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	239,776	250,832	217,186	100.0%	100.0%	100.0%
54-57	Portafolio Garibaldi ⁽²⁾	Nuevo León	44,199	61,825	61,475	4,384	100.0%	100.0%	100.0%
58	La Perla ⁽³⁾	Jalisco	43,624	96,673	-	-	81.0%	-	-
59	Ciénega 2 ⁽⁴⁾	Nuevo León	30,194	4,085	-	-	100.0%	-	-
60	Ciénega 3 ⁽⁵⁾	Nuevo León	30,087	2,053	-	-	100.0%	-	-
Total / Promedio			818,864	1,311,622	1,346,962	1,211,637	92.2%	94.4%⁽⁶⁾	96.6%⁽⁶⁾

- (1) Actualización de ABR por 662 m² en Plaza Central derivado de estudio (Building Owners and Managers Association) BOMA en octubre 2019.
- (2) Portafolio con 4 naves industriales, de las cuales, 3 fueron adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra Mty el 27 de noviembre de 2019 y 1 el 29 de enero de 2020.
- (3) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 08 de junio de 2021 con una estructura de compra progresiva sujeta a los niveles de ocupación del inmueble.
- (4) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 19 de noviembre de 2021.
- (5) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 08 de diciembre de 2021.
- (6) Excluye 17,261 m² de la propiedad Cuprum, misma que fue desinvertida en fecha 2 de diciembre de 2021.
- (7) Actualización de ABR por 122 m² en Fortaleza derivado de estudio BOMA en febrero 2020.
- (8) Reducción del ingreso derivada principalmente por la venta del inmueble Casona Mochis en fecha 23 de junio de 2021.
- (9) Los ingresos 2021 muestran una disminución por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio y cobro de penalización, que para propósitos de IFRS 16 calificó como un nuevo arrendamiento. Estos devengos no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas. Así mismo por el periodo de gracia otorgado en los espacios entregados al nuevo inquilino.
- (10) Los ingresos del 2021 disminuyeron por modificación de contrato con inquilino Banco Ahorro Famsa, debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.
- (11) Disminución de ingresos derivada principalmente de las desocupaciones programadas de algunos arrendatarios.

(12) Disminución de ingresos debido a salida anticipada de Axtel en febrero 2021.

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

**Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.

***Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.

**** Zona Metropolitana del Valle de México

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

* Inmueble vendido el 2 de diciembre de 2021.

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

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

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

(4) Los ingresos del 2T21, incluyen una disminución de Ps. 8.2 millones por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante

- el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio y cobro de penalización, que para propósitos de IFRS 16 calificó como un nuevo arrendamiento. Estos devengos no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas.
- (5) Zona Metropolitana del Valle de México.
- (6) Desocupación en el 1T22 del inquilino Banco Ahorro Famsa debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.
- (7) Inmueble adquirido el 8 de junio de 2021.
- (8) Inmueble adquirido el 19 de noviembre de 2021.
- (9) Inmueble adquirido el 8 de diciembre de 2021.
- (10) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 2T21.
- (11) Aumento debido a la incorporación de la expansión de Daimler.
- (12) Aumento por ingreso extraordinario en el 2T22.

Fibra Mty: Crecimiento, Desempeño y Rentabilidad Sostenidos

En millones de pesos, excepto AFFO/CBFI. Costo como % del valor de propiedades

Año	Propiedades	ABR	Market Cap ⁽²⁾	Costo Corporativo ⁽³⁾	NOI	Margen EBITDA	AFFO p/CBFI	Rendimiento por Dividendo ⁽⁸⁾
2T22	60	818,864	11,655 @12.09	0.81% ⁽⁴⁾	1,331 ⁽⁵⁾	80.6%	0.94 - 0.98 ⁽⁷⁾	7.7% - 8.0% ⁽⁷⁾ @12.27
2021	60	818,864	11,902 @12.27	0.84%	1,180	80.6%	0.90	7.7% @11.57
2020	59	713,925 ⁽¹⁾	11,145 @11.57	0.78%	1,228	83.1%	1.05	8.7% @12.05
2019	58	699,928 ⁽¹⁾	11,607 @12.05	0.81%	1,093	82.0%	1.12	9.4% @11.93
2018	55	680,284	7,590 @11.93	0.88%	835	78.8%	1.07	8.5% @12.60
2017	43	504,534	8,006 @12.60	0.91%	725	78.1%	1.03	8.7% @11.85
2016	35	406,264	5,718 @11.85	1.06%	529	77.5%	0.96	7.4% @12.90
2015	22	220,287	3,910 @12.90	1.41%	308	72.5%	0.82	6.7% @12.20
2014	9	132,698	2,796 @12.00	N/A	-	-	-	-

(1) Excluye 17,261 m2 del inmueble Cuprum. (2) Market Cap calculado con el precio al cierre del año o trimestre (3) Calculado sobre el promedio trimestral del Valor de Propiedades de Inversión. (4) Costo Corporativo anualizado entre el Valor de Propiedades de Inversión del trimestre para propósitos comparativos (5) NOI Anualizado para propósitos comparativos. (6) Rendimiento por dividendo calculado con el precio al inicio del año. (7) Considera guía de resultados para el ejercicio 2022.

AFFO = Flujos de Operación Ajustado CBFI = Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ABR = Área Bruta Rentable NOI = Ingreso Operativo Neto

Acontecimientos Relevantes y Resultados

Los resultados de Fibra Mty a la fecha muestran un sólido crecimiento, que es consistente con el Plan de Negocios y el calendario de inversiones generando valor a nuestros inversionistas. El resultado de los indicadores operativos demuestra un desempeño positivo en nuestro periodo intermedio terminado el 30 de junio de 2022 y nuestros últimos tres años de operación. La estabilidad y mezcla de nuestros arrendatarios, así como una alta tasa de ocupación y retención, nos permite crear las bases para un portafolio compuesto de ingresos predecibles para el mediano y largo plazos.

COVID-19 al 30 de junio de 2022

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubieron afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia, por lo cual no prevemos que las condiciones operativas y financieras se modifiquen en el corto plazo debido a la contingencia sanitaria COVID-19. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19. No obstante, todos los indicadores fundamentales siguen disponibles para el público

inversionista en las notas a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se muestran en el Anexo VIII del presente Prospecto.

No contamos con elementos suficientes para determinar cómo las condiciones operativas y financieras se podrían modificar en el largo plazo. Sin embargo, como parte de los planes de la administración para mitigar cualquier incertidumbre, Fibra Mty monitorea continuamente los factores más relevantes del desempeño operativo y financiero de la Compañía, incluyendo sin limitar, la calificación crediticia de los arrendatarios, el seguimiento a la cartera de clientes, satisfacción de inquilinos, y las condiciones de los contratos de arrendamiento en el portafolio y en el mercado. De igual manera, con la intención de mantener fortaleza en la estructura de capital y flexibilidad financiera para eventos imprevistos, incluyendo aquellos relacionados con la contingencia sanitaria, Fibra Mty mantiene su objetivo de tener un nivel de endeudamiento por debajo de 35% y un monto considerable de líneas de crédito revolventes disponibles. Al 2T22, Fibra Mty:

1. Mantuvo el endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 28.7% al 30 de junio de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Su nivel de efectivo representa 5.8% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 24.3%.
3. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Para más información, dirigirse al apartado de Deuda y Efectivo en el presente reporte.
4. Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,014.43 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
5. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,447.2 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 483.4 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 393.3 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

Coberturas de tasa de interés.

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

Las ganancias por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty se situaron en Ps. 13.7 millones durante el 2T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 75 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del 1T22.

Guía de resultados 2022, 2021 y 2020

2022

La Guía para el ejercicio 2022 aprobada en la sesión del Comité Técnico el 15 de febrero del mismo año es 7.2% superior a la distribución del 2021 y aún refleja condiciones de mercado desafiantes en el frente operativo, particularmente en la retención y comercialización de espacio disponible:

En cuestiones operativas:

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

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- c) A pesar del incremento en la actividad de comercialización de oficinas, el tiempo de absorción es mayor que los observados históricamente, ocasionando una reducción en los niveles de renta de salida por m2. No obstante, i) las presiones inflacionarias en los materiales de construcción, ii) el incremento previsto en las tasas de interés y iii) el inventario disponible existente, nos permiten proyectar una recuperación de los fundamentales en el mediano plazo.
- d) La reducción en las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial reduce el flujo incremental al realizar una adquisición.

En la parte financiera:

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

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2022 es como sigue:

Guía 2022

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

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

2021:

La guía de resultados orgánica del 2021 contemplaba varias condiciones ocasionadas principalmente por el deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria.

En la parte financiera:

- a) La reducción en la tasa de interés en las inversiones en valores gubernamentales respecto de 2020 redujo el ingreso financiero de 2021.

En cuestiones operativas:

- b) El 2021 fue un año con un número importante de vencimientos de arrendamientos por 21.8% del ingreso total al cierre del 2020, de los cuales, fueron renovados aproximadamente 17.0%; este porcentaje se ve afectado debido a la vacancia del inmueble Axtel como parte del proceso de reestructuración corporativa del inquilino, el cual tenía una ventana de salida a octubre de 2021 y representaba 3.8% de los ingresos. Adicionalmente, Fibra Mty logró negociar la permanencia de ciertos contratos materiales que no tenían un vencimiento durante el 2021.
- c) A pesar de las medidas de confinamiento y de prevención sanitaria, las cuales han reducido la comercialización del espacio en el sector de oficinas, al 31 de diciembre de 2021, se celebraron nuevos contratos de arrendamiento que representan el 2.8% del ingreso que vencía durante 2021.

Tomando en cuenta lo anterior, y a pesar del prolongado ambiente de volatilidad, Fibra Mty logró incrementar la distribución anual para alcanzar un monto total de Ps. 0.8952 por CBF1.

2020:

Ante la contingencia sanitaria la estrategia más importante fue mantener un perfil de riesgo moderado, con el objeto de enfrentar de mejor manera el ambiente de volatilidad e incertidumbre. Derivado de lo anterior, Fibra Mty detuvo el proceso de adquisiciones y se enfocó en reducir el riesgo de solvencia mediante la disminución en el nivel de endeudamiento. Lo anterior, en conjunto con la baja en la tasa de interés por parte de Banco de México y el efecto cambiario por la apreciación del dólar frente al peso, tuvo como consecuencia un menor AFFO en Ps. 29.0 millones (0.03 por CBF1).

A pesar del ambiente de volatilidad y retos en múltiples frentes, por sexto año consecutivo cumplimos con nuestra guía de resultados a los inversionistas. El tipo de cambio promedio del 2020 fue de Ps. 21.43, correspondiendo a una distribución entre Ps. 1.03 y 1.05 por CBF1. La distribución del año fue de Ps. 1.0489 por CBF1, ubicándose en la parte alta del rango establecido.

Consideraciones de negocio en marcha.

Con base en el análisis descrito en la Nota 10 a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se presentan en el Anexo VIII la administración de Fibra Mty ha concluido que la información financiera al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por las IFRS 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.

Resumen Ejecutivo del Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones

Cumplimiento del plan de negocios 2022

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

En cuestiones operativas:

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

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- c) A pesar del incremento en la actividad de comercialización de oficinas, el tiempo de absorción es mayor que los observados históricamente, ocasionando una reducción en los niveles de renta de salida por m2. No obstante, i) las presiones inflacionarias en los materiales de construcción, ii) el incremento previsto en las tasas de interés y iii) el inventario disponible existente, nos permiten proyectar una recuperación de los fundamentales en el mediano plazo.
- d) La reducción en las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial reduce el flujo incremental al realizar una adquisición.

En la parte financiera:

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

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

Guía 2022

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

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

Durante los 6 meses terminados el 30 de junio de 2022 hemos alcanzado lo siguiente:

En cuestiones operativas

- a) El ajuste derivado de la inflación en los contratos de arrendamiento durante los primeros 6 meses fue superior a lo estimado.
- b) De acuerdo con el perfil de vencimientos reportado al 4T21, 14.9% de ingresos que se vencían durante 2022, de los cuales 2.7% fue renovado, 3.1% no ejerció su derecho de salida anticipada, 0.4% fue desocupado mientras que el 8.7% restante se encuentra en negociación. De los contratos aún en proceso de negociación, más del 7.8% se encuentran en fase final de negociación, por lo que no se estiman vacancias materiales en los próximos trimestres.
- c) El regreso de las compañías al espacio de oficinas ha mostrado avances, sin embargo, a una velocidad menor a la proyectada en nuestro plan de negocio 2022. Lo anterior representó una reducción en el gasto por servicios en comparación al estimado.
- d) Adicionalmente, en relación con el espacio vacío, se continúan los esfuerzos de comercialización con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación, incluso algunas en proceso de firma, mientras que algunos otros se encuentran en etapas iniciales. Es importante resaltar que durante el 2T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 4,000 m2, siendo el mercado de oficinas corporativas en Jalisco y Nuevo León el de mayor absorción. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos a lo largo de la segunda mitad del 2022.

Cumplimiento al calendario de inversiones y desinversiones 2022.

Durante el 2T22 Fibra Mty comenzó los esfuerzos para realizar una emisión de capital por un monto de hasta Ps. 3,450 millones. El objetivo principal de la emisión es fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial. El entorno positivo de este mercado proviene en gran medida de la restructuración de las cadenas de suministro ("Nearshoring"), lo cual ha provocado un importante incremento en la demanda por espacio, de hecho, en ciertos mercados supera la oferta existente. Ante la necesidad de nuevos edificios y un alza en el costo de construcción, las rentas por metro cuadrado se han expandido en algunas ubicaciones. En adición, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

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

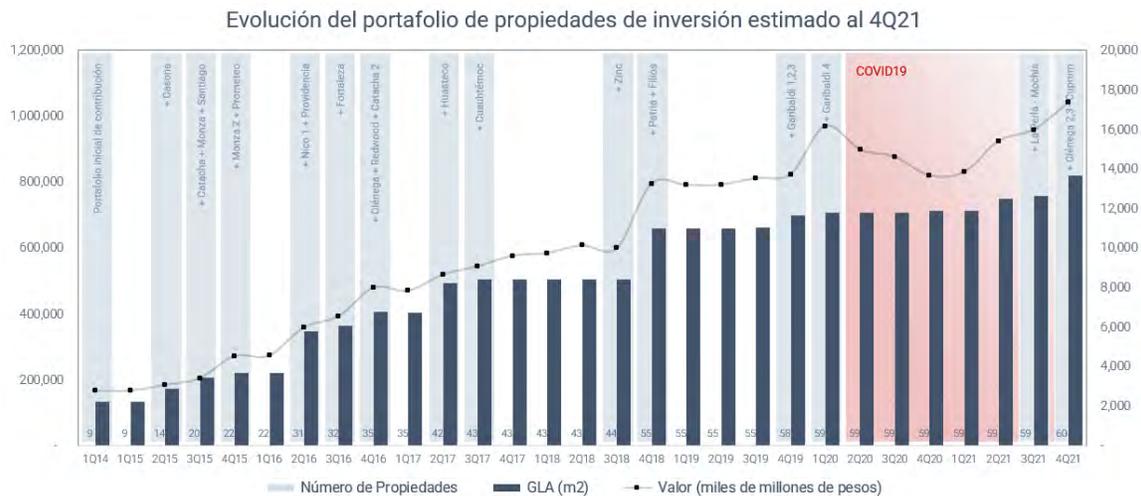
manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

Asimismo, al cierre del 2T22, Fibra Mty aún tiene capacidad adicional de endeudamiento, por un monto de hasta US\$ 100 millones (equivalentes a Ps. 2,014.43 millones al 30 de junio de 2022) disponibles para realizar adquisiciones.

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

Vale la pena mencionar que al 2T22, Fibra Mty tiene en evaluación posibles transacciones que superan los US\$ 500 millones, sin embargo, a esta fecha Fibra MTY no tiene compromiso vinculante alguno que lo obligue a llevar a cabo alguna operación de adquisición o inversión. El mayor volumen de inmuebles potenciales proviene del sector industrial y se encuentran ubicados al norte, bajo y centro del país.

Las transacciones concretadas a la fecha, incluyendo las materializadas durante las Operaciones de Formación, se señalan a continuación:



En cuanto a la diversificación de nuestro portafolio, los 60 Inmuebles de Fibra Mty se encuentran localizados en ocho estados de la República Mexicana y dentro de 9 mercados como se muestra a continuación:



Resumen de Calendario de Inversiones

Con la intención de evitar el incentivo de realizar adquisiciones que pudieran afectar la rentabilidad de Fibra Mty en el largo plazo, el plan de negocios 2021 contempló únicamente la operación de mismas propiedades; sin embargo, durante el ejercicio 2021 logramos retomar el programa de adquisiciones suspendido temporalmente durante 2020 por efecto de la pandemia de COVID-19, de esta forma, Fibra Mty realizó durante el 2021 cuatro inversiones en nuevas propiedades por un monto total de aproximadamente Ps. 2,735.4 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles, lo que representa US\$ 139.6 millones que generan en su conjunto un ION de aproximadamente US\$ 12.2 millones durante los doce meses posteriores a cada una de estas transacciones. Las adquisiciones realizadas estuvieron alineadas a nuestros objetivos de largo plazo, privilegiando el rendimiento sostenible de nuestros inversionistas.

En materia de desinversiones, como parte de la estrategia de depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del país, el 23 de junio de 2021, Fibra Mty realizó la venta del inmueble Casona Los Mochis, por un monto de Ps. 70.0 millones, en línea con la estimación de valor razonable de mercado realizada por nuestro valuador independiente. De igual forma, el 2 de diciembre de 2021 se concluyó la disposición del inmueble Cuprum localizado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, por un monto total de Ps. 155.0 millones. En su prospecto de colocación inicial en diciembre de 2014, Fibra Mty informó que contaba con esta propiedad como parte del portafolio inicial de contribución y que tenía considerado la reubicación del inquilino a un nuevo edificio para la posterior venta o redesarrollo del inmueble. En tal sentido, Fibra Mty reubicó al inquilino a una nueva nave industrial hecha a la medida de sus necesidades (built-to-suit o "BTS") de 19,623 m² de ABR, con un contrato de arrendamiento original de 10 años. Es importante mencionar que durante los años en que el inquilino ocupó el inmueble Cuprum, la renta generó una tasa de capitalización promedio de 10.4%. Adicionalmente el precio de venta actual refleja una apreciación aproximada de 40.0% en el valor de la tierra durante los últimos 7 años.

Dicho lo anterior, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se concluyeron adquisiciones por un total de Ps. 2,735.4 millones, Ps. 113.4 millones y Ps. 550.0 millones, sin considerar el IVA y otros costos y gastos relacionados a los inmuebles; y se realizaron desinversiones con valor razonable de mercado de Ps. 225.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Durante 2020 y 2019, el Fideicomiso no realizó desinversiones de propiedades.

2.2 Eventos Relevantes Recientes

- 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.

- 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.

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

Esta transición eliminó el riesgo relacionado al cesamiento de publicación de la tasa LIBOR sin generar un efecto material en el costo financiero, el cual se presenta en el rubro de gastos financieros del estado consolidado de utilidad integral no auditado. Al utilizar el expediente práctico emitido por el IASB en las enmiendas a la IFRS 9 Instrumentos Financieros, la transición no implicó una remediación del préstamo bancario sindicado 2021, el cual, al 30 de junio de 2022 asciende a US\$50 millones (equivalentes a \$1,007,215), ver Nota 9 Préstamos Bancarios y Bursátiles a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se muestran en el Anexo VIII del presente Prospecto.

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

La cobertura se realizó bajo un SWAP de tasas de interés que contempla las mismas características para la fijación de los intereses del crédito tales como la referencia y día de determinación de la tasa SOFR a plazo de 1 mes. Dicha cobertura se contrató hasta el 15 de diciembre del 2025, poco menos de un año antes del vencimiento del crédito, previendo su refinanciamiento por anticipado.

Con esta operación, Fibra MTY mantiene el 100% de su deuda en tasa de interés fija a un promedio ponderado de 4.23% anual, misma que asciende a US\$265 millones (equivalentes a \$5,338,240 miles), al 30 de junio de 2022, ver Nota 9 Préstamos Bancarios y Bursátiles a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se muestran en el Anexo VIII del presente Prospecto.

- 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 a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se muestran en el Anexo VIII del presente Prospecto.
 - 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 miles; sin que se exceda el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra.

- 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.

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

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

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

2.3. Resumen de la Información financiera

Este Prospecto incluye (en la sección *VIII Anexos*) nuestros estados financieros consolidados intermedios no auditados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y nuestros estados financieros consolidados auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y los estados consolidados de utilidad integral, cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y flujos de efectivo por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019. Nuestros estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

La siguiente tabla muestra información financiera seleccionada con respecto a las propiedades que integraron el portafolio de Fibra Mty durante el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y los ejercicios de 2021, 2020 y 2019. Esta información debe leerse en conjunto con nuestros estados financieros consolidados auditados, incluyendo las notas a los mismos. La información financiera seleccionada contenida aquí se presenta de forma consolidada, y no es necesariamente indicativa de nuestra situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro; véase la Nota 4 “Resumen de las principales políticas contables” de nuestros estados financieros consolidados auditados.

	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2022 (Ps.)	2021 (Ps.)	2021 (Ps.)	2020 (Ps.)	2019 (Ps.)
Ingresos por arrendamiento de locales	685,022	582,743	1,206,949	1,244,060	1,094,751
Ingresos por cuotas de mantenimiento	54,062	39,412	87,587	82,325	84,456
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	10,040	7,997	17,086	20,577	32,430
Total de ingresos	749,124	630,152	1,311,622	1,346,962	1,211,637
Mantenimiento y operación de inmuebles	62,976	41,864	102,705	90,992	92,971
Honorarios de administración de inmuebles	5,886	5,406	10,939	11,578	12,223
Predial	9,182	8,119	16,509	15,377	11,880
Seguros	2,551	2,063	4,513	4,241	4,301
Servicios administrativos	48,214	40,740	83,393	79,182	73,448
Servicios fiduciarios y gastos generales	23,074	25,412	48,066	37,237	38,706
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487	38,097	40,913	30,918
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	275,353	152,328	982,998	(270,532)	(375,791)
Utilidad en venta de activos	-	20	845	32	151
Ingresos financieros	34,534	36,847	59,553	186,589	105,025

Gastos financieros	126,003	99,050	331,618	464,326	279,406
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	106,408	22,824	(114,102)	(361,141)	179,774
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	873,332	601,030	1,605,076	158,064	576,943
Impuestos a la utilidad	1,546	708	2,684	2,343	2,662
Utilidad neta consolidada	871,786	600,322	1,602,392	155,721	574,281
Otros componentes de la utilidad integral:					
<i>Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:</i>					
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	24,834	33,704	136,382	13,416	(178,787)
Total de otros componentes de la utilidad integral	24,834	33,704	136,382	13,416	(178,787)
Utilidad integral consolidada	896,620	634,026	1,738,774	169,137	395,494
Utilidad neta básica consolidada por CBFi **	\$0.90	\$0.62	\$ 1.65	\$0.16	\$0.82
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi **	\$0.89	\$0.62	\$ 1.65	\$0.16	\$0.82

	Por los seis meses terminados el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2022 (Ps.)	2021 (Ps.)	2021 (Ps.)	2020 (Ps.)	2019 (Ps.)
ION	672,573	572,700	1,180,286	1,227,884	1,092,692
Servicios administrativos	(48,214)	(40,740)	(83,393)	(79,182)	(73,448)
Servicios fiduciarios y gastos generales	(23,074)	(25,412)	(48,066)	(37,237)	(38,706)
Depreciaciones y amortizaciones	1,987	1,911	3,822	3,755	3,764
Devengo de comisiones de arrendamiento	3,430	2,168	5,045	3,989	3,514
UAFIDA	606,702	510,627	1,057,694	1,119,209	987,816
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(10,502)	6,879	7,904	(3,045)	(3,550)
Restitución de reserva para gastos de capital	(1,188)	(454)	(1,221)	-	-

Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(937)	-	-	-	-
Estimación de deterioro para cuentas por cobrar ⁽²⁾	-	(502)	905	3,890	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	411	840	943	285	-
Ingresos financieros	34,534	36,847	59,553	186,589	105,025
Gastos financieros	(126,003)	(99,050)	(331,618)	(464,326)	(279,406)
Costo por pago anticipado de instrumento financiero derivado	-	-	102,030	195,869	-
Amortización costo de deuda	6,958	6,398	34,845	40,708	20,430
Valuación de deuda	-	-	-	(17,952)	(5,477)
Gastos financieros de pasivo por arrendamiento	210	236	470	639	516
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada	1,759	(1,994)	(3,586)	(95)	577
Ganancia fiscal en venta de activos	-	-	-	32	425
Utilidad en venta de activos de la subsidiaria	-	-	1,042	-	-
Utilidad de subsidiaria	(1,993)	(2,607)	(5,182)	(3,833)	(4,603)
Impuestos a la utilidad de la subsidiaria	(1,546)	(708)	(2,684)	(2,343)	(2,662)
Inversiones verdes ⁽⁴⁾	783	-	-	-	-
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS ^(*)	(32)	-	(3,330)	(3,110)	(2,430)
FFO	509,156	456,512	917,765	1,052,517	816,661
Gastos de capital **	(24,468)	(21,000)	(40,673)	(38,890)	(39,570)
Estimación de deterioro para cuentas por cobrar ⁽²⁾	-	502	(905)	(3,890)	-
Reducción de reserva de mercado ⁽²⁾	-	(14,670)	-	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	-	(926)	(1,867)	(1,972)	(1,776)
(Reserva) distribución de ingreso anticipado ⁽³⁾	-	-	-	4,912	(4,912)
Inversiones verdes ⁽⁴⁾	-	(5,551)	(6,000)	-	-
AFFO	484,688	414,867	868,320	1,012,677	770,403

* Es el gasto no recurrente considerado por la Administración, en un sentido económico y de negocio, como CAPEX en resultados para propósitos de sus indicadores de operación, pagado con recursos provenientes del ingreso por arrendamiento.

** Gastos de capital reservados de / pagados con recursos provenientes del ingreso por arrendamiento.

- (1) 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.
- (2) Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, la cancelación de reservas de estimación para cuentas incobrables NIIF por Ps. 1.3 millones fue superior a la estimación del periodo de (Ps. 0.8) millones, se generó debido a cobranza ejercida en inquilinos que formaban parte de la estimación, y el efecto neto fue por Ps. 0.5 millones, A partir del 1 de enero de 2022, la mencionada reserva de estimación para cuentas incobrables impacta directamente el FFO desde el ION del que se parte en la conciliación y representa una cancelación de Ps. 3.7 millones que corresponde al efecto neto de Ps. 2.7 millones de cancelación por incobrabilidad, Ps. 1.4 millones de cancelación por cobranza ejercida y (Ps. 0.4) millones de estimación del periodo.
En adición, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, se hizo una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, en el tercero y cuarto trimestre de 2021, anunciamos su cancelación, debido a la renovación y reemplazo de contratos materiales.
- (3) Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2020, corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 2019, el cual fue distribuido linealmente durante los doce meses de 2020.
- (4) Reserva creada en 2021 para definir proyectos sustentables en materia ambiental que se llevaran a cabo durante el ejercicio 2022.
Al cierre del 2T22 se han utilizado Ps. 0.8 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.

Hemos aplicado ciertas estimaciones contables y juicios clave sobre el valor en libros de los activos y pasivos que conforman nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones. Estas estimaciones contables clave a menudo involucran asuntos complejos o se basan en juicios o decisiones subjetivas que requieren que la administración haga estimaciones y suposiciones que afectan los montos reportados en los estados financieros. Basamos nuestras estimaciones en la información histórica cuando corresponda, y otros factores y supuestos que consideremos relevantes dadas las circunstancias.

Los resultados reales pueden diferir de nuestras estimaciones bajo diferentes supuestos o condiciones. Además, las estimaciones requieren continuamente ajustes basados en circunstancias cambiantes y la recepción de información nueva o más precisa. En opinión de nuestra administración, nuestras estimaciones contables más críticas son aquellas que requieren que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan a los importes reportados relacionados con la valuación de propiedades de inversión e instrumentos financieros derivados, clasificación de arrendamientos y adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios. Para obtener una descripción completa de todas nuestras políticas contables y estimaciones y juicios contables críticos, véanse nuestros Estados Financieros Anuales Auditados incluidos en este Prospecto.

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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2022, 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 intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, aplicables a Fibra MTY:

- *Modificaciones a la IFRS 9, Instrumentos Financieros*

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

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

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

- *Modificación a la NIIF 3, Referencias al Marco Conceptual*

Las enmiendas remueven la referencia antigua al Marco Conceptual del Consejo emitida en 1989 y la actualiza por el Marco Conceptual de 2018. Las enmiendas también agregan una excepción para que en aquellas transacciones o eventos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o la CINIIF 21 “Gravámenes”, el adquiriente aplique dichas normas para identificar los pasivos asumidos en una combinación de negocios y para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición.

Adicionalmente, las enmiendas añaden una declaración explícita de que el adquiriente no reconocerá activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

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

Estas enmiendas no representaron impactos en Fibra MTY debido a que no ha concretado ninguna combinación de negocios hasta la fecha. Sin embargo, la administración considerará estas referencias como parte de su política contable para el tratamiento de combinaciones de negocios.

Nuevos pronunciamientos contables emitidos vigentes en el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 mantiene 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

Hemos revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, y en nuestro proceso de evaluación, no visualizamos 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.

2.4. Participantes Relevantes

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDUCIARIO EMISOR		
Mario Rafael Esquivel Perpuli	Delegado Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
FIDEICOMITENTE		
Víctor Manuel Treviño Herrera	Apoderado	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
ADMINISTRADOR		
Jorge Avalos Carpinteyro	Director General	Administrador Fibra Mty, S.C.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

José Ildefonso Buendía Calzada	Representante legal	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México
--------------------------------	---------------------	---

REPRESENTANTE COMÚN

Claudia B. Zermeño Inclán	Apoderado	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
---------------------------	-----------	---

ASESOR LEGAL EXTERNO

Martín Sánchez Bretón	Socio	Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.
-----------------------	-------	---

ASESOR LEGAL DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Juan Antonio Martín Díaz-Caneja	Socio	White & Case, S.C.
---------------------------------	-------	--------------------

ASESOR FISCAL

Antonio Zuazua Elizondo	Socio	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
-------------------------	-------	---------------------------

AUDITORES EXTERNOS

Alejandra Villagómez García	Socio Auditor	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
-----------------------------	------------------	--

Para mayor información sobre las personas que participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de Programa, consultar la sección "II. El Programa- 8- Personas con Participación Relevante" del presente Prospecto.

3. Factores de riesgo

Una inversión en nuestros valores emitidos implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en ellos, los tenedores de nuestros valores emitidos deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación, así como la demás información contenida en el presente Prospecto. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio o la liquidez de nuestros valores emitidos podrían disminuir y los tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que creemos

que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en el presente Prospecto, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras.

Factores relacionados con los CBFIs.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

Una porción relevante de nuestras propiedades, pertenece al sector de oficinas, por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Una porción relevante de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles primordialmente de oficinas. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de industrias fuera de nuestro control. Cualquier contracción en la demanda de instalaciones de oficinas tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La ponderación de nuestro portafolio en el sector de oficinas nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades de oficinas en mayor medida de lo que lo haría si estuviese mayormente diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Una porción considerable de nuestras propiedades está concentrada en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dicho mercado pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican las propiedades de las cuales derivan nuestros flujos. Una porción considerable de nuestras propiedades está concentrada particularmente en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana. Al 30 de junio de 2022, las propiedades en la Ciudad de Monterrey representaban aproximadamente el 56.2% del ingreso total anualizado de nuestro Portafolio. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a las posibles desaceleraciones en la economía local, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación del correspondiente mercado inmobiliario. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente cambios desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Para contrarrestar esta situación seguimos buscando oportunidades que nos permitan diversificar cada vez más nuestro portafolio.

Nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de los arrendatarios, o cualquiera de los arrendatarios principales del Portafolio, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualesquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o renovar los arrendamientos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado.

Al 30 de junio de 2022, los principales 10 arrendatarios de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, en términos de ingresos ocupaban alrededor del 44.9% del ingreso total por renta. En la medida en que un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento correspondientes, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que cualquiera de los arrendatarios de nuestras Propiedades fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de los arrendatarios podría deteriorar o impedir la capacidad de Fibra Mty para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando la capacidad de Fibra Mty para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando se podría decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar las propiedades correspondientes, no podemos garantizar que se recobrará la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que se recuperará de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Nuestro negocio podría verse adversamente afectado si un número significativo de los arrendamientos de nuestras Propiedades dejara de generar ingresos por concepto de rentas a causa de ciertos acontecimientos imprevistos.

Bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras Propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de los arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un

periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Conforme a lo anterior, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros Contratos de Arrendamiento dejaran de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competiremos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes Inmuebles Corporativos en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las Propiedades que conforman nuestro Portafolio en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Si nuestros competidores ofrecen espacio de oficinas, industrial o comercial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas de las que actualmente nos beneficiamos, se podrían perder arrendatarios existentes o posibles de nuestras Propiedades y probablemente se tendrían que reducir las rentas por debajo de las actualmente cobradas u ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a los arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no se logra renovar los arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en nuestro Portafolio, o si no se tuviera la capacidad de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamiento podría verse afectado adversamente.

Las Propiedades que conforman nuestro Portafolio reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 91.7% en términos de Área Bruta Rentable al 30 de junio de 2022 y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 5.1 años ponderado al ingreso por rentas. Los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2022 y 2023 representan, respectivamente, el 9.1% y el 9.3% en términos de ingresos por arrendamiento anuales calculados sobre contratos activos al 30 de junio de 2022. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que las Propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no se ofrecerán disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. No podemos garantizar que Fibra Mty será capaz de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de las Propiedades, o que Fibra Mty será capaz de hacerlo en condiciones favorables. Además, en el futuro y como parte de nuestra estrategia de crecimiento, se podrían adquirir terrenos sin desarrollar.

En la medida en que las Propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas Propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, Fibra Mty se verá en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente la capacidad de Fibra Mty para recuperar la posesión de una propiedad determinada. La incapacidad de Fibra Mty para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la inversión futura en propiedades, y dichas inversiones podrían no dar los resultados que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la inversión disciplinada en propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para invertir en propiedades en términos satisfactorios, así como para hacer que se integren y operen exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

1. nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad en la que invirtamos de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas.
2. podríamos invertir en propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la inversión, y podríamos no causar que se administren y arrienden dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;
3. podríamos invertir en propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
4. la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el costo de la inversión en una propiedad deseada;
5. podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumir una inversión o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;
6. los acuerdos para invertir en propiedades generalmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de

- auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
7. podríamos incursionar en nuevos mercados en donde inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
 8. podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión; y
 9. podríamos invertir en propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos invertir en propiedades en condiciones favorables, o causar la operación de las propiedades de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de CBFIs así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o de mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran en los sectores inmobiliarios de oficinas e industrial en el norte, centro y occidente de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario de oficinas, industrial y comercial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como por ejemplo las propiedades de uso mixto. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Administrador, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos

inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.

En un futuro pretendemos llevar a cabo inversiones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que afectan a las Propiedades o a otras propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otras personas, pasivos por impuestos, controversias laborales, y pasivos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Nuestras Propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales y las restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Adicionalmente, en caso de no contar con todos los requisitos legales y regulatorios, estaríamos sujetos a diferentes sanciones y medidas de seguridad que las autoridades municipales pueden aplicar en caso de violaciones a la ley y a los reglamentos correspondientes, entre dichas sanciones se encuentran enunciativamente las siguientes: (i) multas; (ii) clausura o suspensión de trabajos o de la construcción en cuestión (parcial o total); y/o (iii) demolición de las construcciones.

No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarían adversamente o que no afectarían la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarían reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles – tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda– no disminuyen aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Se podrían hacer gastos de capital significativos para mejorar las Propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Con el vencimiento de arrendamientos de las Propiedades, se podrían hacer concesiones tales como: atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los arrendatarios de las Propiedades. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y/o atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si se es incapaz de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podría haber una incapacidad para hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no se atraigan a nuevos arrendatarios, lo que podría reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Conforme a la Política de Distribuciones, efectuamos Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Salvo por la obligación de distribuir en forma anual al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio correspondiente conforme a la LISR, si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los compradores, ni el intermediario colocador serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Nuestro Administrador, a través de sus directivos y de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico, determinará el cálculo para realizar los pagos de Distribuciones, los cuales deberán ser aprobados por nuestro Comité Técnico. Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante líneas de crédito, utilizar los recursos netos que en su caso estén disponibles provenientes de alguna Oferta o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestra estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento (que se calculan conforme a lo señalado en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras Vigente) y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocerán a su valor razonable en nuestros estados financieros. Dicho valor se basará inicialmente en la contraprestación pagada en relación con nuestro Portafolio y, posteriormente, en avalúos practicados al menos una vez al año por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de los arrendatarios para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación

anticipada de los Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de las Propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial podría reflejar una prima del portafolio que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

La estimación del valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios considera que el mayor y mejor uso es su uso actual. Con base en el tipo de Activo Inmobiliario que forman parte de nuestro Portafolio, consideramos el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en dos metodologías: i) Flujos descontados, mediante la cual se determina el valor presente de los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades y ii) Capitalización directa, mediante la cual se determina el valor de una 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. Como se indica en el párrafo inicial de este factor de riesgo, en la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos que pudieran estar fuera de nuestro control, como son: (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 utilizados para la determinación de ciertas variables financieras. Lo descrito anteriormente está sujeto a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, estaremos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestras ganancias y a descontar el valor razonable de dichos activos con base en su valor razonable a la fecha en que su valor en libros exceda de su valor justo, y a reconocer una pérdida no consistente en efectivo al momento de dicho reconocimiento. Lo anterior pudiera ocasionar un incremento en el nivel de endeudamiento del Fideicomiso Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios indirecta o directamente. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingeniería, pasadas, presentes o futuras de las propiedades correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio de propiedades no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos.

Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 30 de junio de 2022, aproximadamente el 77.9% de nuestra Renta Base Anualizada estaba denominado en Dólares; mientras que aproximadamente el 22.1% de nuestra Renta Base Anualizada, estaba denominado en Pesos. En virtud de que, conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir esos Dólares a Pesos.

Nuestros acuerdos financieros contienen restricciones con respecto a nuestras operaciones, así como obligaciones de hacer y no hacer, lo que podría afectar nuestras políticas de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.

Conforme a nuestros financiamientos actuales estamos sujetos a algunas restricciones derivadas de las obligaciones incluidas en los contratos respectivos, lo que podría afectar nuestras distribuciones, operaciones y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos incluyen o podrían incluir créditos, hipotecas, prendas, fideicomisos de garantía, cesión de cuentas por cobrar u otras estructuras de garantía. Los acuerdos de financiamiento y los documentos relacionados contienen o podrían contener obligaciones restrictivas, incluyendo obligaciones comunes que, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) realizar pagos de Distribuciones, (iv) realizar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dichos acuerdos de financiamiento pudieran requerir que mantengamos índices financieros específicos y que cumplamos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Adicionalmente considerando nuestra capacidad de endeudamiento conforme a los lineamientos de apalancamiento aplicables a Fibra Mty, si contratamos financiamiento adicional, los acuerdos respectivos podrían contener restricciones, así como obligaciones de hacer y no hacer, que podrían limitar o afectar nuestras operaciones, nuestras distribuciones, así como nuestra capacidad de endeudamiento.

Estamos expuestos a riesgos en el incremento del costo de nuestra deuda y/o financiamientos futuros.

Las condiciones de los mercados financieros en México y EEUU podrían deteriorarse en tal forma que el costo de la deuda contratada pudiera incrementarse llegando a afectar el resultado de operación de nuestras propiedades de inversión y resulte por lo tanto en una potencial disminución en las distribuciones para los tenedores de nuestros certificados.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.

Las Propiedades no cuentan con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las Propiedades históricamente han tenido seguro de propiedad, dichas Propiedades podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Asimismo, se podrían reducir o descontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas las propiedades sobre las que tenemos derechos en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Los derechos sobre una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podrían ser difíciles de ceder o enajenar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo.

Estos “candados” podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de

vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir las Propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas Propiedades. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuable, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de nuestras propiedades debido a que somos una FIBRA. Por lo cual, a efecto de conservar los beneficios fiscales atribuibles a una propiedad, debemos cumplir con diversos requisitos, incluyendo la condición de no vender dicha propiedad por un período de por lo menos cuatro años siguientes contados a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición de la propiedad, según sea el caso. Si vendemos nuestras propiedades durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

Las operaciones de Fibra Mty están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y Fibra Mty podría incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Las operaciones de Fibra Mty están sujetas a leyes mexicanas generales estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra entidades que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.

A pesar de que Fibra Mty tiene ciertos derechos exigibles en contra de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño.

Prevedemos que la regulación de las operaciones del negocio de Fibra Mty conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las Propiedades puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar inversiones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras Propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por la incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurrimos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras.

Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros que podrían requerir que tuviéremos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

Podríamos incurrir en riesgos adicionales derivados de los procesos de desarrollo y construcción de los proyectos de construcción a la medida ("build-to-suit" o "BTS") para nuestros inquilinos.

Si bien la naturaleza propia de Fibra Mty no es la de desarrollador inmobiliario, nuestros Lineamientos de Inversión contemplan nuestra participación en proyectos de desarrollo o construcción a la medida que estén destinados al uso de las propiedades por parte de uno o varios arrendatarios mediante acuerdos vinculantes de arrendamiento previos a la realización y finalización de dichos desarrollos. Dichos proyectos son habitualmente llevados a cabo por empresas desarrolladoras que podrían estar expuestas a riesgos derivados de la construcción de los proyectos, tales como contingencias financieras o naturales, y estos riesgos podrían repercutir negativamente en el desempeño de nuestra inversión en dichos proyectos.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición, directa o indirectamente, de propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

1. el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
2. el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
3. el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;
4. el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso de no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;
5. el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;
6. el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y
7. en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder invertir en inmuebles adicionales los cuales se puedan desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, podríamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs.

Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y los Tenedores de CBFIs podrían tener pérdidas en su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores de CBFIs puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

1. las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos o a nivel global;
2. la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;
3. la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);
4. incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;
5. cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;
6. publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
7. nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y
8. la percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.

Adicionalmente, podríamos emitir CBFIs adicionales o los principales Tenedores de CBFIs pueden disponer de su participación en nosotros. Cualquiera de esas emisiones o ventas, o su posibilidad, podría resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores de CBFIs o en una percepción negativa del mercado y, potencialmente, en una disminución del precio de mercado de los CBFIs.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales Tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los Tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional.

Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los Tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier emisión futura de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, nuestro

Administrador recibirá una porción de su compensación en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los Tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Al 30 de junio de 2022, Afore Invercap es el principal tenedor de nuestros CBFIs en circulación con una participación del 13.5%. Vale la pena mencionar que el porcentaje presentado utiliza como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIs. El Emisor desconoce de transacciones en el mercado secundario.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores de CBFIs. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de CBFIs de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora. Por lo tanto, mientras nuestros CBFIs no reciban dicha calificación, los inversionistas

potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el presente Prospecto, y sobre los riesgos aplicables a nosotros.

Atribuciones de verificación del Representante Común son a través de la información que le sea proporcionada.

Conforme a la Circular Única de Emisoras y el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá verificar, a través de la información que le hubiere sido proporcionada para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello, el Representante Común, en términos del Fideicomiso y conforme a las facultades previstas en el mismo y en los demás documentos de la Emisión, tendrá derecho de solicitar la información que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Auditor Externo, al Administrador y demás partes en dichos documentos, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, para verificar el estado que guarda el propio Patrimonio del Fideicomiso y el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

Por lo anterior, en la medida en que el Fiduciario, el Fideicomitente, el Auditor Externo, el Administrador y demás partes en dichos documentos, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso no proporcionen información veraz, completa y suficiente, la verificación del Representante Común podría ser incorrecta, incompleta o no exhaustiva.

El Administrador tiene la facultad de girar instrucciones para la realización de transferencias entre las Cuentas del Fideicomiso.

En términos de la Sección XI del Contrato de Fideicomiso, todas las transferencias de dinero entre las diferentes Cuentas del Fideicomiso deberán realizarse de conformidad con las instrucciones previas del Administrador. En la medida en que el Administrador no emita oportunamente las instrucciones para dar cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, las Distribuciones podrían verse afectadas o retrasadas.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y Administrador la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los Documentos de la Emisión de los que el Representante Común es parte. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el

Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información, podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor.

El Emisor, el Fideicomitente y el Administrador han establecido controles de seguridad para prevenir ataques cibernéticos y/o otras violaciones a la seguridad de sus redes y tecnologías de información. Las partes continuamente realizan actualizaciones a su equipo y software como medida de seguridad. No obstante, si se presentaran ataques cibernéticos y/u otras violaciones a la seguridad de las redes y tecnologías de información del Emisor, del Fideicomitente y del Administrador, estos pudieran llegar a afectar directamente la operación, por lo que el Emisor, el Fideicomitente y el Administrador no serán responsables por algún impacto que de estos pudieran resultar.

Los CBFIs se encuentran estructural y naturalmente subordinados a los Cebures

La deuda bajo los Cebures se deberá pagar como “Gasto del Fideicomiso” antes de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs. Por lo tanto, los CBFIs se encuentran estructural y naturalmente subordinados a los Cebures de conformidad con términos del Contrato de Fideicomiso.

Riesgos relacionados con México

Las autoridades correspondientes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre alguno de nuestros Inmuebles.

Existe el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio sobre alguno de los inmuebles que sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles sobre los cuales tenemos la propiedad indirecta. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de dichos inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar de forma negativa nuestro desempeño financiero.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector

bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda en el sector inmobiliario.

Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación. Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las Propiedades Iniciales fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Además, durante los últimos años, México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado, sobre todo en ciudades que forman parte de la ruta de transporte de drogas a Estados Unidos como Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Dicho aumento de la violencia e inseguridad puede tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operamos, donde incluso se ha afectado la ocupación de las propiedades industriales por esta misma razón. Sumado a esta situación, es preciso tomar en cuenta que los actos de corrupción y los vínculos entre organizaciones delincuenciales y autoridades también generan condiciones que afectan las operaciones de nuestro negocio; actos de extorsión y otro tipo de acciones intimidatorias son riesgos latentes en las ciudades antes mencionadas. La mitigación de este tipo de cuestiones está sujeta al nivel de acción y decisión del gobierno federal y local.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

Eventos políticos en México podrían afectar la política económica mexicana, así como la condición financiera y los resultados en las operaciones de Fibra Mty.

La administración pública federal actual ha propuesto, y en algunos casos implementado, ajustes o modificaciones a ciertas políticas públicas adoptadas por la previa administración, así como cambios en la regulación, lo cual pudiera generar un ambiente de precaución entre los inversionistas locales e internacionales y resultar en una disminución en la actividad económica e inversión con su consiguiente efecto en las principales variables macroeconómicas. Los resultados de dichos eventos podrían provocar cambios adicionales en la regulación de los sectores en los que opera Fibra Mty o sus arrendatarios. Además, los efectos sobre la situación social y política en México podrían afectar negativamente a la economía mexicana, incluyendo la estabilidad de su moneda. Sin embargo, a la fecha, Fibra Mty no puede prever la manera en la que algún efecto adverso material podría impactar la política económica de México, la situación económica, la estabilidad de la moneda mexicana, las condiciones del mercado, el negocio de Fibra Mty o el precio de sus valores.

La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

La cepa de coronavirus ("COVID-19"), identificada por primera vez en Wuhan (China) en diciembre de 2019, se ha extendido a casi todas las regiones del mundo. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 como una pandemia. El brote, y las medidas adoptadas para contenerlo o mitigarlo, han tenido consecuencias adversas para la economía mundial, incluyendo en la demanda, operaciones, cadenas de suministro y mercados financieros. El Gobierno Mexicano ha aplicado diversas medidas para controlar la propagación del COVID-19, incluyendo acciones extraordinarias, como el cierre de escuelas, restricciones a la movilidad, confinamiento forzoso y la suspensión de actividades no esenciales, en las regiones más afectadas. A la fecha del presente Prospecto, no se cuenta con los elementos suficientes para predecir o estimar cuánto tiempo durará la pandemia del COVID-19, o las medidas tomadas o que habrán de tomarse para prevenir su propagación.

El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para evitar su propagación, podrían afectar negativamente nuestros negocios, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera de diversas maneras. Por ejemplo, nuestros arrendatarios que experimentan deterioro en sus condiciones financieras, como resultado de la pandemia del COVID-19 podrían no estar dispuestos o no podrían pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, es posible que tengamos que reestructurar temporal o permanentemente las obligaciones con los arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo y es posible que no podamos hacerlo en términos que sean tan favorables para nosotros como los que actualmente tenemos.

Numerosas acciones iniciadas a nivel federal, estatal y municipal, así como aquellas iniciadas por la industria, también podrían afectar nuestra capacidad del cobro de renta o de ejercer cualquier derecho al amparo de nuestros Contratos de Arrendamiento que derive del incumplimiento del pago de la renta de nuestros arrendatarios. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativas en respuesta a la pandemia del COVID-19, perder negocios debido a cualquier interrupción en las operaciones de nuestras propiedades o incurrir en otras responsabilidades relacionadas con órdenes de confinamiento, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados.

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Como consecuencia del brote de COVID-19, el interés de algunos arrendatarios en renovar sus Contratos de Arrendamiento existentes pudiera disminuir. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario negociar estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de renta o extensiones en el pago de la misma, entre otros ajustes. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con los niveles de renta actuales o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento con los niveles de renta actuales o superiores debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios. No podemos prever por cuánto tiempo continuarán estos efectos de la pandemia del COVID-19.

La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y el valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

El alcance de los efectos de la pandemia del COVID-19 en nuestro desempeño operativo y financiero, dependerá de futuras circunstancias, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, lo cual es incierto e impredecible. Debido a la velocidad con que se ha desarrollado la pandemia, en este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en nuestro negocio.

La incertidumbre en torno al COVID-19 tiene un impacto directo en el mercado inmobiliario mexicano, particularmente en los sectores comercial y de oficinas. La escala completa del impacto es actualmente desconocida y dependerá en gran medida de la duración de la pandemia de COVID-19. Si bien hemos tomado todas las medidas razonables para estimar el efecto en nuestro portafolio de Activos Inmobiliarios, debido a la incertidumbre significativa en la propiedad, los mercados de capitales y el rápido desarrollo de estos eventos, es difícil cuantificar y evaluar el impacto que la pandemia ha tenido en valores capitales para este tipo de propiedades. Como resultado de lo anterior, los valores pueden cambiar en forma más rápida y significativa que durante las condiciones estándar del mercado.

Para mayor información respecto del impacto generado por la pandemia de COVID-19 respecto de nuestra cartera, y los esfuerzos conjuntos que se han realizado con los arrendatarios, ver la sección “Resumen Ejecutivo - *Acontecimientos Relevantes y Resultados – COVID-19*” del presente Prospecto.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Nuestros ingresos provienen de las rentas (y conceptos relacionados) de los Contratos de Arrendamiento. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar renta (y conceptos relacionados) a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de renta bajo los Contratos de Arrendamiento. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestros Activos Inmobiliarios.

Asimismo, los negocios de nuestros arrendatarios podrían verse afectados material y negativamente por el impacto del brote del COVID-19 en la economía global y en la economía mexicana. Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos como resultado del brote del COVID-19. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. En la medida en que la pandemia del COVID-19 resulte en medidas o regulación adicionales por parte de las autoridades competentes que legalmente impidan o afecten la continuidad de las actividades económicas llevadas a cabo por nuestros arrendatarios en los espacios arrendados en nuestras propiedades, ello pudiera resultar en que nuestros arrendatarios busquen terminar anticipadamente los contratos y/o dejar de pagar la renta en relación con sus respectivos Contratos de Arrendamiento y también podría incrementar el efecto de muchos de los otros riesgos descritos en la presente sección. Si nuestros arrendatarios experimentaran una desaceleración en sus negocios debido al brote del COVID-19 o cualquier otro factor, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en la imposibilidad de realizar los pagos puntuales de la renta o el incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo que podría afectar seriamente nuestro rendimiento.

El plan de apoyo del COVID-19, anunciado por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 1 de junio de 2020, el gobierno mexicano implementó un sistema de vigilancia para reducir la propagación del COVID-19 mediante la regulación del uso de espacios públicos y privados. La aplicación de este sistema de vigilancia se aplica estado por estado y se basa en datos actualizados de las tasas de infección de COVID-19 de cada estado. El sistema se basa en un enfoque de cuatro fases de color. La fase roja permite la apertura de las actividades económicas esenciales y limita las actividades recreativas de los individuos. La fase naranja proporciona una flexibilidad adicional, permitiendo a los empleadores de negocios no esenciales operar con el 30% de su personal de forma presencial, al tiempo que exige la aplicación de precauciones y protocolos de seguridad, como prácticas de higiene adecuadas y distanciamiento físico, para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. La fase amarilla permite a los empleadores reanudar la dotación de personal sin restricciones en los lugares

de trabajo, al tiempo que se sigue exigiendo la aplicación de precauciones y protocolos de seguridad para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. Durante la fase amarilla, se permite la apertura de espacios públicos abiertos y la apertura de espacios públicos cerrados con ocupación limitada. Por último, la fase verde permite la reapertura de todas las actividades, incluidas las escolares.

Lo anterior y cualquier otra estrategia implementada por el gobierno mexicano puede no ser suficiente para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros arrendatarios y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como consecuencia del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN", sustituido por el Tratado entre los Estados Unidos de América, los Estados Unidos Mexicanos y Canadá, el "T-MEC"), del aumento de la actividad económica entre los dos países y de las remesas de inmigrantes mexicanos trabajando en Estados Unidos a residentes en México. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos y/u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana.

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (U.S. Federal Reserve) de aumentar las tasas de interés de referencia podría ocasionar un alza en las tasas de interés en Estados Unidos. Lo anterior, podría redireccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia los Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en economías mayores y más desarrolladas, en lugar de México. En virtud de lo anterior, tanto para el sector privado como para el sector público mexicano y de otras economías emergentes podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente.

Por otro lado, un incremento en la tasa de referencia en Estados Unidos podría incrementar el gasto financiero de créditos bancarios y/o bursátiles denominados en dólares dispuestos a tasa variable, teniendo un efecto adverso en el resultado financiero de Fibra Mty, en el flujo disponible para realizar Distribuciones a los inversionistas y por ende en el valor de los CBFIs. Vale la pena mencionar que el

Fideicomiso tiene como objetivo tener por lo menos el 80% de la deuda dispuesta permanente a tasa fija.

Las tasas de interés en México podrían afectar nuestro resultado financiero.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 días fueron aproximadamente 4.45%, 5.35% y 7.87% durante 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Durante la segunda mitad del 2019, el Banco de México, comenzó un proceso de recorte de tasas la cual se acentuó en 2020 debido a la contingencia sanitaria para ser revertido durante el 2021. La tasa de interés tiene dos efectos en el resultado financiero, i) en el gasto financiero mediante préstamos denominados en moneda nacional en tasa variable y ii) en el ingreso financiero mediante la inversión temporal en valores gubernamentales del efectivo disponible en caja.

Una tasa de interés alta podría incrementar el gasto financiero proveniente de créditos denominados en pesos, teniendo un efecto adverso en el resultado financiero de Fibra Mty y a su vez, producir mayores intereses por provenientes de las inversiones en valores gubernamentales, teniendo un efecto favorable en el resultado financiero. La volatilidad en la tasa de interés podría afectar nuestro resultado en función a la proporción entre préstamos denominados en pesos y el monto invertido en valores gubernamentales.

Un cambio en la referencia de las tasas de interés podría impactar adversamente nuestro resultado financiero.

Debido a que, al 30 de junio de 2022, algunos de nuestros créditos utilizan la tasa LIBOR y TIIE para el cálculo de intereses, una decisión de cambiar o modificar dichas tasas de interés de referencia por parte de las instituciones financieras podría incrementar el gasto financiero proveniente de nuestros créditos y/o coberturas, teniendo un efecto adverso en el resultado financiero de Fibra Mty y por consecuencia el flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Ante el anuncio de la transición LIBOR-SOFR, los contratos pactados en dólares que aún no han reemplazado formalmente la tasa de referencia, cuentan con el lenguaje de transición LIBOR-SOFR aprobado por las autoridades respectivas que consiste en establecer los mecanismos para una adopción ordenada de la nueva tasa de referencia, incluyendo más no limitando, i) los diferentes escenarios que provocarían una transición, ii) las cláusulas del contrato que pudieran ser alteradas por el cambio de tasa de referencia así como iii) el límite de tiempo para negociar y en su caso aprobar dichos cambios.

Reformas a las leyes laborales, de seguridad social y tributarias podrían afectar negativamente nuestro negocio.

El 12 de noviembre de 2020, el Poder Ejecutivo presentó ante la Cámara de Diputados una iniciativa de ley que consistió en múltiples reformas a la Ley Federal del Trabajo ("LFT"), Ley del Seguro Social ("LSS"), Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ("LINFONAVIT"), Código Fiscal de la Federación ("CFE"), Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") y Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA") con la finalidad de regular los acuerdos de subcontratación de personal en México. La iniciativa fue aprobada el 13 de abril por la Cámara de Diputados, el 20 de abril por la Cámara de Senadores y se publicó en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") el pasado 23 de abril.

El decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación en el DOF, sin embargo, algunas de las nuevas disposiciones en materia laboral y de seguridad social entraron en vigor el 1 de septiembre de 2021 derivado de una prórroga publicada en la edición vespertina del DOF el sábado 31 de julio de 2021, mientras que el resto entrarán en vigor en el ejercicio fiscal 2022. Desde el 1 de septiembre de 2021, las personas físicas y morales que presten servicios de subcontratación deben obtener el registro ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social que prevé el artículo 15 de la Ley Federal del Trabajo. Derivado de la entrada en vigor de la reforma, la operación de compañías mexicanas se ha visto afectada drásticamente, toda vez que se eliminó la posibilidad de tener esquemas de empresas de servicios dentro del mismo grupo (“*insourcing*”) y de contratar servicios a través de un tercero prestador de servicios que contrate a todos o a una parte de los empleados necesarios para la operación de un negocio particular (“*outsourcing*”), lo anterior aun cuando éstas cumplan puntualmente todas sus obligaciones fiscales, laborales y de seguridad social.

Las reformas en materia laboral, así como la implementación de las mismas, podrían tener un efecto adverso significativo en nuestras actividades, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o perspectivas, así como en el precio de mercado de los valores del FMTY.

Riesgos relacionados con la relación con nuestro Administrador

Nuestro éxito depende de nuestro Administrador, el cual es nuestra 99.99% propiedad de Fibra Mty, y de su personal clave, y es posible que no encontremos sustitutos adecuados si el personal clave deja su empleo o no está disponible para nosotros.

El Administrador es responsable de la gestión y administración diaria de una parte importante de nuestro negocio. En consecuencia, creemos que nuestro éxito depende en gran medida de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y la red de contactos comerciales de los directivos y el personal clave del Administrador. La salida de cualquiera de los directivos o del personal clave de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño.

Podrían surgir conflictos de interés en nuestra relación con el Administrador y sus afiliadas, y no hay garantía de que nuestras políticas y procedimientos sean adecuados para abordar todos los conflictos que puedan surgir, lo que podría resultar en consecuencias adversas para nosotros y los tenedores de los CBFIs.

Estamos sujetos a posibles conflictos de intereses derivados de nuestra relación con nuestro Administrador. En consecuencia, hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para evitar posibles conflictos de interés. De conformidad con nuestro contrato de fideicomiso, se requiere la mayoría de votos de los miembros del comité técnico y de los miembros independientes (con la recomendación escrita de nuestro Comité de Prácticas Corporativas) antes de formalizar cualquier acuerdo, transacción o relación material con una persona relacionada, incluyendo nuestros Fideicomisos de Propiedades, nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Riesgos Fiscales

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es nuestra obligación cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 187 y 188 de la LISR con respecto a las FIBRAS. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos que en ciertos casos específicos pudieran resultar complejos, sobre los cuales existen muy pocas, o no existen, interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA, entre otros requisitos, debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con estos requisitos, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAS y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. No tendremos más activos que los que integran el patrimonio de nuestro Fideicomiso. Bajo ciertas circunstancias, pudiera ser posible que no podamos efectuar Distribuciones o mantener nuestro carácter de FIBRA en el futuro. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración del mismo, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a nuestro Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Los prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Fibra Mty está obligada al pago del impuesto predial de nuestras Propiedades. El pago de impuesto predial de nuestras Propiedades puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de nuestras Propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que Fibra Mty pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que Fibra Mty paga actualmente. Si el impuesto predial se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

Las consecuencias fiscales experimentadas las personas que reciban CBFIs como contraprestación por la venta de propiedades integrantes de nuestro Portafolio, podrían

ocasionar que los intereses de dichas personas sean distintos a los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Aunque nosotros pagamos los impuestos sobre la adquisición de inmuebles, las personas que reciben CBFIs como contraprestación, experimentan consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos detonados a cargo de dichas personas como consecuencia de la aportación de propiedades pudieran ser diferidos inicialmente, pero en última instancia serán pagados por dichas personas en el supuesto de que nosotros las vendamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la venta de las propiedades. Por lo tanto, dichos inversionistas podrían considerar condiciones distintas en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los Tenedores de CBFIs.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con los inmuebles que adquiramos en el futuro. La tasa de estos impuestos será variable dependiendo de la ubicación de cada propiedad y se aplicará sobre la cantidad que resulte más alta de entre precio de compra y el valor de avalúo de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una “enajenación” y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría demorarse o ser rechazada.

Nuestra adquisición de propiedades puede causar obligaciones de pago del IVA. Las obligaciones de traslado de IVA le corresponden a las Entidades Aportantes o enajenantes, las cuales deben efectuar el entero correspondiente ante las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, en dichos casos el Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del saldo a favor de IVA que deriva del acreditamiento del IVA trasladado por las Entidades Aportantes o enajenantes. Sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse o negarse en efectuar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

Factores de riesgo relacionados al cambio climático

El Fideicomiso no puede predecir el impacto que el cambio en las condiciones climáticas, así como las respuestas legales, regulatorias y sociales a las mismas, podrían tener en nuestro negocio.

Varios científicos, ambientalistas, organismos internacionales, reguladores y otros comentaristas consideran que el cambio climático global ha añadido, y continuará añadiendo, a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de desastres naturales (incluyendo, pero no limitado a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas o incendios) en ciertas partes del mundo.

Nuestro Fideicomiso busca y mantiene una diversificación en el giro económico y ubicación geográfica de sus clientes, lo cual minimiza el impacto que el cambio climático pudiera tener sobre el negocio al no tener una concentración de clientes en sectores o industrias que se ven directamente afectadas por dicho fenómeno natural.

No obstante lo anterior, cierto número de medidas legales y regulatorias, así como iniciativas sociales han sido introducidas tanto en el ámbito internacional como en México como parte de un esfuerzo para la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero y otras emisiones de carbón. La Ley General de Cambio Climático y la Ley de la Industria Eléctrica, establecen un sistema interno orientado a incentivar el uso de electricidad a través de fuentes de energía limpias mediante la introducción de certificados de energía limpia así como otras medidas orientadas a reducir la emisión de gases, por lo que en la medida que nuestros clientes o arrendatarios pertenezcan a sectores o industrias que deban observar este tipo de regulación, ello indirectamente podría resultar en costos de operación adicionales para el Fideicomiso o en un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de sus certificados.

No podemos predecir el impacto que los cambios en las condiciones climáticas, si acaso, tendrán en nuestros resultados de operaciones o en nuestra condición financiera en la medida que nuestros clientes o arrendatarios pertenezcan a sectores o industrias sensibles al cambio climático ni podemos predecir cómo las respuestas legales, regulatorias y sociales al cambio climático global podrían directa o indirectamente impactar nuestro negocio.

Algunas de nuestras propiedades pudieran estar ubicadas en regiones más susceptibles o propensas a sequías y escasez de agua.

Algunas de nuestras propiedades pudieran estar ubicadas en regiones más susceptibles o propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestro Fideicomiso o nuestros clientes. Asimismo, pudiéramos experimentar cortes en el suministro de agua en algunas de nuestras propiedades, lo cual pudiera afectar la operación de las mismas. Derivado de lo anterior, nuestras propiedades podrían ser menos atractivas para nuestros clientes, lo cual podría causar un impacto en los futuros ingresos esperados e incluso la pérdida del capital invertido en dichas propiedades.

Factores relacionados con los Cebures.

Los cambios en el valor relativo del Peso frente al Dólar podrían afectar los CEBUREs denominados en Dólares.

Los CEBUREs emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso podrán estar denominados en Dólares, por lo tanto, los tenedores de los CEBUREs deberán considerar las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar ya que podrían ocasionar un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de Fibra Mty.

Pago de principal y de intereses de CEBUREs denominados en Dólares.

El suplemento y el título de alguna emisión de CEBUREs denominada en Dólares, podrá establecer que el Emisor efectuará el pago de principal e intereses que generen los CEBUREs en Dólares a nombre de cierta cuenta de Indeval denominada en Dólares, o en la cuenta que en su momento dé a conocer el Representante Común. En caso de que el pago de principal y los intereses que, en su caso, puedan generar los CEBUREs no sea depositado en la cuenta correspondiente por el Emisor, Indeval no estará obligado, ni será responsable de entregar el título, o las constancias correspondientes a dichos pagos. En su caso, los tenedores de CEBUREs deberán contar con cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en moneda extranjera o cualquier otro medio suficiente para adquirir los CEBUREs.

Por lo anterior, en caso de que algún tenedor de CEBUREs requiera recibir Pesos por concepto del pago de principal e intereses de los CEBUREs, deberá consultar con su custodio sobre la posibilidad de hacerlo y, en su caso, el tipo de cambio que le resultaría aplicable. Asimismo, los tenedores de CEBUREs que instruyan a su custodio a recibir el pago de principal y de intereses en Pesos, se sujetarán al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual pudiera no ser el más favorable.

Las calificaciones de los CEBUREs pueden estar sujetas a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CEBUREs podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con Fibra Mty, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, así como en los documentos relacionados, tales como, avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Declaración sobre el cumplimiento al nivel de endeudamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda.

El Fiduciario actuando en representación del Contrato de Fideicomiso deberá ajustarse al nivel de endeudamiento que haya sido aprobado por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 7º., fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras y cumplirá con el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º., fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras.

En el supuesto de que Fibra Mty se exceda de los niveles de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores o el índice de cobertura de servicio de deuda sea menor a 1.0, (i) Fibra Mty no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, endeudamiento adicional hasta que se cumplan con los límites de apalancamiento y/o que el índice de cobertura de servicio de deuda sea igual o mayor a 1.0, según corresponda, salvo que dicho endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento existente de Fibra Mty, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá (x) implicar un aumento en el endeudamiento de Fibra Mty registrado antes de dicha operación de refinanciamiento o (y) implicar la disminución en el índice de cobertura de servicio de deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite de

apalancamiento o para hacer que el índice de cobertura de servicio de deuda sea igual o mayor a 1.0; en el entendido además, de que en caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se dé a conocer el exceso de dicho límite.

Estimaciones futuras

Este prospecto contiene declaraciones con respecto al futuro. Dichas declaraciones incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones con respecto a la situación financiera y los resultados de nuestra operación durante periodos futuros; (ii) declaraciones con respecto a nuestros planes, objetivos o fines, incluyendo por lo que respecta a nuestras operaciones; y (iii) explicaciones en cuanto a las presunciones en las que se basan dichas declaraciones. Las declaraciones con respecto al futuro contienen expresiones tales como “se propone”, “prevé”, “considera”, “puede”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “lineamiento”, “tiene la intención”, “planea”, “posible”, “predice”, “busca” y otras expresiones similares, aunque dichas expresiones no son las únicas que permiten identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- nuestras operaciones y estrategias de inversión en propiedades para usos principalmente industriales y/o de oficinas, pueden exponernos a riesgos de los sectores en los cuales operamos, pero distintos a los de otras FIBRAS o sociedades que invierten en una gama más amplia de bienes raíces;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- nuestra concentración en bienes raíces ubicados en Nuevo León y la ciudad de Monterrey;
- nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes;
- el desempeño y la situación financiera de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer nuestras futuras obligaciones de deuda y pagar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- las limitaciones en cuanto a liquidez y otros aspectos operativos, derivados de las operaciones de financiamiento que celebremos;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento de terceros en términos favorables;
- la competencia en la industria y los mercados a los que estamos orientados;
- nuestra capacidad para arrendar o vender nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar el precio de nuestras rentas y los índices de ocupación de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para adquirir propiedades estratégicas;
- nuestra capacidad para incursionar exitosamente en nuevos mercados;
- los pasivos contingentes derivados de las propiedades adquiridas;

- la falta de liquidez del mercado inmobiliario;
- nuestra capacidad para adquirir cobertura de seguros adecuada para nuestras propiedades;
- la legislación y la regulación gubernamental que nos son aplicables y la interpretación de dicha legislación y regulación, incluyendo las reformas al régimen legal y fiscal aplicable a las FIBRAS; las reformas a la legislación en materia ambiental, inmobiliaria y de uso del suelo; y los aumentos en las tasas de impuestos aplicables a los bienes raíces;
- nuestra capacidad para consumir la adquisición de todas o cualesquiera de las propiedades previstas;
- los desastres naturales y las demás condiciones que afecten a nuestras propiedades, tales como la existencia de condiciones nocivas para el medio ambiente;
- nuestra dependencia a la capacidad del Administrador para administrar las operaciones, implementar la estrategia de crecimiento y proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades;
- la situación general del mercado, la economía y el entorno político, especialmente en México, incluyendo el efecto de la desaceleración económica en los mercados financieros a nivel global;
- la inflación, las tasas de interés y las fluctuaciones en el valor del Peso;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de las autoridades reguladoras, las directrices emanadas del gobierno y la política monetaria o fiscal de México;
- nuestra capacidad para cumplir con los requisitos necesarios para ser considerado como un FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “Factores de Riesgo” de este Prospecto.

En caso de que se materialice uno o más de cualquiera de los riesgos o factores inciertos antes descritos, o de que las presunciones en que se basan las declaraciones con respecto al futuro resulten incorrectas, los resultados reales podrían diferir de manera adversa y significativa de los resultados previstos, esperados, estimados, pronosticados o deseados. Los posibles inversionistas deben leer las secciones “Resumen”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y “Negocios y propiedades” de este prospecto, para entender a fondo los factores que pueden afectar nuestro desempeño a futuro y los mercados en los que operamos.

Dados los anteriores riesgos, factores inciertos y presunciones, cabe la posibilidad de que no lleguen a ocurrir los hechos descritos en las declaraciones con respecto al futuro incluidos en este prospecto.

Las declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de este prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas en caso de que adquiramos nueva información o de los hechos o acontecimientos que ocurran. Además, de tiempo en tiempo pueden surgir factores adicionales que afecten nuestras actividades y es imposible predecir la totalidad de dichos factores, evaluar sus posibles efectos sobre nuestras operaciones o determinar la medida en que un determinado factor o una determinada serie de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma adversa y significativa de los expresados en las declaraciones con respecto al futuro. No podemos garantizar que cumpliremos con los planes, las intenciones o las expectativas manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro contenidas en este Prospecto. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones con respecto a las tendencias o actividades previas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en

el futuro. Todas las declaraciones con respecto al futuro —sean verbales, por escrito o en formato electrónico— imputables a nosotros o a nuestros representantes, están expresamente sujetas a las salvedades antes descritas.

4. Otros valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el oficio de autorización No. 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 emitido por la CNBV, según la inscripción de dichos CBFIs fue actualizada el 29 de enero de 2016, mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/105212/2016, emitido por la CNBV, el 24 de mayo de 2017, mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/10357/2017 emitido por la CNBV, el 2 de agosto de 2017, mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/10599/2017 emitido por la CNBV, el 8 de septiembre de 2017 mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/10720/2017 emitido por la CNBV y el 25 de octubre de 2019 mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/12243/2019 emitido por la CNBV, respectivamente. Asimismo, el Fideicomiso cuenta con CEBUREs inscritos en el RNV, de conformidad con el oficio de autorización No. 153/12830/2020 de fecha 27 de octubre de 2020 emitido por la CNBV.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. De conformidad con dichas obligaciones, el Fiduciario ha cumplido con la legislación mexicana aplicable al entregar de forma completa y oportuna los reportes sobre eventos relevantes e información periódica en relación con los tres últimos ejercicios. Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios y desde su constitución, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Con fecha 29 de octubre de 2020, Fibra Mty llevó a cabo la primer oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del programa multivalor vigente de Fibra Mty (la "Primera Emisión de Cebures"), la cual se llevó a cabo bajo las siguientes características:

Clave de pizarra: "FMTY 20D".

Monto colocado: US\$ 100 millones.

Valor nominal: US\$ 100.00

Fecha de colocación: 29 de octubre de 2020.

Fecha de emisión: 3 de noviembre de 2020.

Fecha de vencimiento: 26 de octubre de 2027.

Plazo de la emisión: 2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, equivalentes a 14 (catorce) periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días, o aproximadamente 7 (siete) años.

Tasa de interés: 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

Periodicidad en el pago de intereses: 182 días.

Garantía: los certificados bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AA(mex)”, es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AA”, es decir, que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de deuda.

Calificación global otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “BB+”, es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Calificación global otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR BBB- (G)”, es decir, que el emisor con esta calificación ofrece moderada seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene moderado riesgo crediticio, con debilidad en la capacidad de pago ante cambios económicos adversos.

Representante común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Con fecha 15 de julio de 2021, Fibra Mty llevó a cabo la primera reapertura y emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los “CEBUREs Adicionales”) de la Primera Emisión de Cebures, la cual se llevó a cabo bajo las siguientes características:

Clave de pizarra: “FMTY 20D”.

Monto colocado: US\$ 115 millones.

Valor nominal: US\$ 100.00.

Fecha de colocación: 13 de julio de 2021.

Fecha de emisión: 15 de julio de 2021.

Fecha de vencimiento: 26 de octubre de 2027.

Plazo de la emisión: 2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, equivalentes a 14 (catorce) periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días, o aproximadamente 7 (siete) años.

Tasa de interés: 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión.

Periodicidad en el pago de intereses: 182 días.

Garantía: los certificados bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.

Calificación confirmada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AA(mex)”, es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Calificación confirmada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AA”, es decir, que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de deuda.

Calificación global confirmada por Fitch México, S.A. de C.V.: “BB+”, es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Calificación global confirmada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR BBB- (G)”, es decir, que el emisor con esta calificación ofrece moderada seguridad para el pago oportuno de

obligaciones de deuda. Mantienen moderado riesgo crediticio, con debilidad en la capacidad de pago ante cambios económicos adversos.

Representante común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

5. Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Al 30 de junio de 2022, no se han presentado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

6. Documentos de carácter público

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este Prospecto así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en <http://www.bmv.com.mx> o en la página de Internet de la CNBV en <http://www.gob.mx/cnbv>.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario Emisor será Jaime Martínez Trigueros, con domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Piso PB, Col. Santa María, 64650, en Monterrey, Nuevo León, número telefónico +5281 4160 1400 y correo electrónico info@fibramty.com.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas por parte del Representante Común son la Lic. Paola Alejandra Castellanos García, e-mail: pcastellanos@monex.com.mx, teléfono: (55) 5231-0824 y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, teléfono (55) 5231-0161 e-mail: altapia@monex.com.mx para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

a) Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto, cuya constitución fue aprobada por la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de Fibra Mty de fecha 22 de abril de 2021, permitirá la existencia de varias Emisiones de CBFIs y/o Cebures, con características de colocación independientes. El tipo de valor, el monto total de la Emisión, las fechas de registro y liquidación, y, para el caso de Emisión de Cebures, la denominación, el valor nominal, el precio de colocación, en su caso, la tasa de descuento, el plazo y fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad en el pago de intereses, y la amortización de principal, entre otras características de cada Emisión, serán acordadas por el Fiduciario Emisor con el Intermediario Colocador y serán dados a conocer al momento de cada Emisión.

b) Tipo de Oferta

Oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional, en el entendido que, para el caso de Emisión de CBFIs, la oferta podrá ser parte de una oferta global simultánea consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y una oferta pública o privada primaria, secundaria o mixta internacional. En caso de que se lleve a cabo una oferta global de CBFIs, se podrán emitir CBFIs al amparo del Programa para ser ofrecidos en la porción internacional de la oferta global que corresponda.

c) Tipos de Valor

- *Instrumentos de capital*: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal.
- *Instrumentos de deuda*: Certificados bursátiles fiduciarios a que se refiere el artículo 63 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores de largo plazo.

d) Monto total autorizado del Programa

La CNBV mediante oficio 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, autorizó la inscripción del Programa hasta por la cantidad de \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en forma combinada, o en su caso, la cantidad equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 1'753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) de CBFIs y realizarse tantas Emisiones de Cebures como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa y número de CBFIs.

e) Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV, plazo durante el cual el Fiduciario Emisor podrá realizar Emisiones,

hasta por una cantidad que no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa y número de CBFIs.

f) Fecha de emisión, registro y liquidación

La fecha de emisión, registro y liquidación de los CBFIs y/o Cebures que se emitan al amparo del Programa serán determinadas para cada Emisión, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, según sea el caso.

g) Depositario

El Título que ampara los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo conforme al Programa, se mantendrán en depósito en el Indeval para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

h) Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo permita expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el suplemento correspondiente a cada Emisión, y en especial, la incluida bajo el apartado "*Factores de Riesgo*".

i) Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o la institución de crédito o casa de bolsa autorizada por el Fiduciario Emisor para actuar como representante común de los Tenedores.

j) Intermediario Colocador

Inicialmente se ha considerado que Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, fungirá como Intermediario Colocador, en el entendido de que para cualquier Emisión al amparo del Programa se podrá designar a cualquier otra casa de bolsa autorizada para operar en México, lo cual será informado de manera oportuna en el suplemento correspondiente.

k) Autorización Corporativa del Programa

Mediante Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de Fibra Mty de fecha 22 de abril de 2021, se aprobó el establecimiento del Programa.

l) Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 autorizó el Programa y la inscripción preventiva de los Cebures que se emitan conforme al mismo en el RNV.

Asimismo, la CNBV, mediante oficio No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022 autorizó el Programa y la inscripción preventiva de los CBFIs que se emitan conforme al mismo en el RNV.

m) Legislación Aplicable y Jurisdicción

Los CBFIs y/o Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable.

El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles y los CBFIs, los Tenedores se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y los CBFIs, cualquier Asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

n) Actualización

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y cualquier otra disposición de carácter general aplicable emitida por la CNBV, el Fiduciario Emisor tendrá que actualizar el Prospecto del Programa, en todos sus capítulos si habiendo transcurrido un año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, efectúa una nueva emisión al amparo del Programa, excepto si el Fiduciario Emisor se encuentra al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia la Circular Única de Emisoras, y que hubiera entregado al menos el reporte anual correspondiente al último ejercicio terminado.

o) Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario

Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 60. Para mayor información respecto de los inmuebles y las pólizas de seguro que aseguran dichos inmuebles, ver el apartado "Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso - Inmuebles propiedad del fideicomiso" del presente Prospecto.

Al 30 de junio de 2022 Fibra Mty cuenta con las pólizas de "todo riesgo", en las cuales se asegura el valor total de reposición como nuevo de todos sus Inmuebles, incluyendo la construcción del edificio, los contenidos (maquinaria y mobiliario) y la pérdida consecencial (ingresos perdidos en caso de siniestro). La póliza Todo Riesgo incluye siniestros ocasionados por incendio, rayo, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos y erupción volcánica. Adicionalmente, se cuenta con un seguro contra terrorismo, sabotaje y huelga, en donde se asegura el edificio, los contenidos y las pérdidas consecuenciales de cada una de las propiedades.

Por otra parte, se tiene un seguro de Responsabilidad Civil, el cual protege de cualquier afectación a terceros dentro de las instalaciones de cualquiera de los Inmuebles de Fibra Mty por un accidente a cargo del Fideicomiso. En esta, se ampara la Responsabilidad Civil hacia el arrendatario, asumida, contractual, cruzada, de vehículos y estacionamientos, de contaminación, maniobras de carga y descarga, así como de contratistas independientes. Aunado a lo anterior, los contratos de arrendamiento tienen como obligación del arrendatario la contratación de un seguro de

responsabilidad civil a terceros por accidentes a cargo del arrendatario por un monto mínimo establecido con cada cliente.

Póliza	Todo Riesgo Industrial (Property)	Terrorismo Industrial	Todo Riesgo Oficinas & Comercial (Property) + Terrorismo	Responsabilidad Civil
Aseguradora	Banorte	Inbursa	Chubb	Zurich
Número de Póliza	110775202	STDN-070-1029416-0	26300 30194566	38177
Vigencia	19/08/2021 - 19/08/2022	19/08/2021 - 19/08/2022	23/11/2021 - 23/11/2023	19/05/2021 - 19/05/2022

2. Características de los CBFIs

- a) Clave de Pizarra

FMTY 14

- b) Tipo de Oferta

Oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional, en el entendido que la oferta podrá ser parte de una oferta global consistente en una oferta pública primaria, secundaria o mixta nacional y/o una oferta privada primaria, secundaria o mixta internacional.

- c) Denominación

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa se denominarán en Pesos.

- d) Mecanismo de asignación

El proceso de asignación de los CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

- e) Precio de Colocación

El precio de colocación de los CBFIs será determinado para cada Emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

- f) Opción de sobreasignación

La opción de sobreasignación de CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

- g) Derechos que Confieren a los Tenedores de CBFIs

Cada CBFI emitido al amparo del Programa otorgará iguales derechos corporativos y económicos a sus Tenedores de CBFIs. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplaze una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y (d) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

h) Distribuciones

El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. . Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Estados Financieros en los cuales dichas distribuciones están basadas;

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

i) Lugar y Forma de Pago de Distribuciones

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses.

j) Fuente de Pago

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

k) Garantía

Los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

l) Régimen Fiscal de los CBFIs

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción aquí contenida no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBFIs. La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBFIs puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de sus valores desde el punto de vista tributario mexicano. Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto

en los artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2022. El antes mencionado régimen podrá ser sujeto a modificaciones a lo largo de la tenencia de los CBFIs, por lo que no se asume responsabilidad alguna de informar a los tenedores sobre los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de los mismos.

Residentes en México

Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores de CBFIs el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la LISR.

Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFIs de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFIs se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores de CBFIs el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los bienes inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores de CBFIs la propiedad sobre los bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y dicha enajenación se realice a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores de CBFIs en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente, el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero, que sean inversionistas de los CBFIs que lleven a cabo su enajenación a través de la BMV pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Distribución del Resultado Fiscal

Dado que los CBFIs se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores de CBFIs el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando así eximido el Fiduciario Emisor de dicha obligación.

La retención que se realice a los Tenedores de CBFIs se considerará como pago definitivo del ISR.

Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores de CBFIs que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de impuestos en México.

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs y que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad.

Cualquier implicación fiscal respecto de las jurisdicciones extranjeras, deberán consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores de CBFIs el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores de CBFIs la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente en México no se encontrará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a su tenencia de CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores de CBFIs no residentes en México en relación con sus CBFIs.

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa.]

m) Calificaciones para las Emisiones de CBFIs

Los CBFIs emitidos al amparo del Programa no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

3. Características de los Cebures

a) Clave de Pizarra

“FMTY”

b) Tipo de Oferta

Oferta pública primaria nacional.

c) Denominación

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán ser denominados en Pesos, Dólares o en UDIs, según se determine por el Fiduciario Emisor para cada Emisión.

d) Valor Nominal de los Cebures

Será determinado para cada Emisión en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, en el entendido que será de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o USD\$100.00 (cien Dólares 00/100) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos para cada Cebur.

e) Vigencia de las Emisiones de Cebures al amparo del Programa:

El plazo de los Cebures será determinado para cada emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública o en el suplemento correspondiente. El plazo de los Cebures que se emitan no podrá ser menor a un año ni mayor a 40 (cuarenta) años.

f) Precio de Colocación

El precio de colocación de los Cebures será determinado para cada Emisión al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente, pudiendo colocarse a su valor nominal, a descuento o por arriba de su valor nominal.

g) Mecanismo de asignación

El proceso de asignación de los Cebures se fijará para cada Emisión.

h) Lineamientos de Apalancamiento

Las emisiones de Cebures deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Apalancamiento del Fiduciario Emisor. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y siempre y cuando el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine a la adquisición de valores inscritos en el RNV, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso II, sub-inciso (c), numeral 1.12 de la Circular Única de Emisoras.

En el supuesto de que cualquier Endeudamiento exceda de los límites de apalancamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores o el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea menor a 1.0, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumplan con dichos límites de apalancamiento y/o que el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0, según corresponda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente del Fideicomiso, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá (X) implicar un aumento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicha operación de refinanciamiento o (Y) implicar la disminución en el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento o para hacer que el Índice de Cobertura de Servicio de Deuda sea igual o mayor a 1.0; en el entendido, además, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité

Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

i) Obligaciones del Fiduciario Emisor

Los Cebures podrán prever obligaciones de dar, hacer o de no hacer del Fiduciario Emisor según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

j) Amortización de los Cebures

La amortización de los Cebures de largo plazo se llevará a cabo de la manera que se indique para cada emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales programadas.

k) Amortización Anticipada de los Cebures

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, la cual pudiera estar sujeta al pago de una prima por amortización anticipada.

l) Vencimiento Anticipado de los Cebures

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a un vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

m) Tasa de Interés de los Cebures

Los Cebures podrán devengar intereses desde la fecha de su colocación y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Cebures podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

n) Intereses Moratorios

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

o) Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses devengados al amparo de los Cebures serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

p) Fuente de Pago

El pago de principal e intereses respecto de los Cebures que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

q) Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal de los Cebures

El principal y los intereses devengados respecto de los Cebures se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicado en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Fiduciario Emisor, ubicadas en el lugar que para cada Emisión se designe en el suplemento correspondiente.

r) Garantía

Los Cebures que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantías según se establezca para cada Emisión de Cebures en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente. En su caso, la opinión legal del licenciado en derecho independiente versará sobre dichas garantías específicas.

s) Calificaciones para las Emisiones de Certificados Bursátiles

Cada Emisión de Cebures que se realice al amparo del Programa será calificada por al menos dos agencias calificadoras y las calificaciones se incluirán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

t) Cebures Adicionales

Sujeto a las condiciones del mercado, el Fiduciario Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Cebures Adicionales a los Cebures Originales. Los Cebures Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Cebures Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Cebures Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Cebur, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los Cebures Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses, en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los Cebures Originales. En virtud de la adquisición de Cebures Originales, se entenderá que los Tenedores de Cebures de los Cebures Originales han consentido que el Fiduciario Emisor emita Cebures Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los Cebures Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Cebures de los Cebures Originales. La Emisión de Cebures Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Cebures Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones en

escala nacional de los Cebures Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas en escala nacional a los Cebures Originales y que estas últimas calificaciones en escala nacional no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Cebures en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) el Fiduciario Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Cebures Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los Cebures Originales. Para efectos de lo establecido en los numerales (i) y (ii) anteriores, el Fiduciario Emisor, deberá entregar una certificación debidamente suscrita por un apoderado al Representante Común en la que haga constar estar en cumplimiento de dichas obligaciones, previo a que se vaya a realizar la emisión de los Cebures Adicionales; b) El monto máximo de Cebures Adicionales que el Fiduciario Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los Cebures Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa; c) En la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales, el Fiduciario Emisor deberá canjear el Título que represente los Cebures Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Cebures Originales más los Cebures Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Cebures Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Cebures amparados por el Título (que será igual al número de Cebures Originales más el número de Cebures Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales), (iv) los recursos netos obtenidos que serán los que correspondan a los Cebures Adicionales y a los Cebures Originales, y (v) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los Cebures Adicionales y la fecha de vencimiento de los Cebures Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los Cebures Originales); d) La fecha de Emisión de los Cebures Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los Cebures Originales. El precio de los Cebures Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los Cebures Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los Cebures Adicionales y los Cebures Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los Cebures Originales; e) Ni la Emisión de los Cebures Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Cebures Originales derivado de la misma constituirán novación; f) El Fiduciario Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Cebures Adicionales sobre cualquier Emisión de Cebures Originales en particular; y g) Los Cebures Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

u) Derechos que Confieren a los Tenedores de Cebures

Los Tenedores de Cebures tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los Cebures, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título o en el suplemento correspondiente.

v) Régimen Fiscal de los Cebures

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Cebures se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para

efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Cebures deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes con motivo de la adquisición y enajenación de Cebures, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El antes mencionado régimen podrá ser sujeto a modificaciones a lo largo de la tenencia de los Cebures, por lo que no se asume responsabilidad alguna de informar a los tenedores sobre los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de los mismos.

4. Destino de los fondos

Los fondos producto de cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa, serán aplicados por el Fiduciario Emisor conforme a las necesidades financieras, corporativas, estratégicas de Fibra Mty, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, según se describa en el suplemento correspondiente.

Asimismo, en caso de que los recursos de alguna Emisión sean utilizados para completar una reestructuración societaria en términos de la Circular Única de Emisoras, la información financiera proforma en el suplemento correspondiente, se incorporará por referencia al folleto informativo en relación con la reestructuración societaria de que se trate.

5. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, como Intermediario Colocador para que ofrezcan tanto los CBFIs como los Cebures que se emitan al amparo del Programa que para cada Emisión se determine y según se contemple en el contrato de colocación respectivo, en el entendido de que para cualquier Emisión al amparo del Programa se podrá designar a cualquier otra casa de bolsa autorizada para operar en México, lo cual será informado de manera oportuna en el suplemento correspondiente. Para cada Emisión el o los Intermediarios Colocadores respectivos celebrarán un contrato de colocación con el Fiduciario Emisor. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador celebrará contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa, para formar un sindicato colocador de los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones al amparo del Programa. Los Certificados Bursátiles podrán ser colocados bajo la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contemple en el Suplemento correspondiente.

Los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, serán colocados por los intermediarios colocadores respectivos conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano. El

Intermediario Colocador podría ofrecer los CBFIs y/o los Certificados Bursátiles a sus partes relacionadas o a partes relacionadas del Fiduciario Emisor, los cuales participarán en las mismas condiciones que los demás inversionistas.

En cada Emisión, por tratarse de una oferta pública, cualquier persona física o moral que desee invertir en los valores objeto de las Emisiones, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores en comento, siempre y cuando su régimen legal y de inversión así lo permita.

Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública y/o subasta, mientras que los CBFIs se podrán colocar únicamente mediante oferta pública. El mecanismo de colocación se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

Tratándose de colocaciones de Cebures realizadas a través del mecanismo de subasta, el Intermediario Colocador utilizará la plataforma que se señale en los Suplementos correspondientes y cuyas bases podrán ser consultadas en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx).

Para efectuar colocaciones de CBFIs y/o Cebures, el Fiduciario Emisor podrá, junto con el Intermediario Colocador, realizar reuniones con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para cada una de las Emisiones, los términos y la forma de colocar los certificados respectivos se darán a conocer a través del suplemento respectivo. El plan de distribución para cada Emisión se describirá con mayor detalle en el suplemento correspondiente.

Los intermediarios colocadores podrán ser cualesquiera casas de bolsa autorizadas para operar en México, que el Fiduciario Emisor designe para las diversas emisiones al amparo del Programa, con el fin de ofrecer los certificados entre el público inversionista.

El Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor y/o sus afiliadas, y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como el Intermediario Colocador por la colocación de los CBFIs y/o Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa). El Intermediario Colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Fiduciario Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los CBFIs y/o Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa.

6. Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el establecimiento del programa ascienden a \$1,648,831.00 (un millón seiscientos cuarenta y ocho mil ochocientos treinta y un Pesos 00/100 M.N.). Los principales gastos relacionados con el establecimiento del Programa* se detallan a continuación y serán pagados directamente por el Fideicomiso:

Concepto	Monto	IVA	Total
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$24,831.00	N/A	\$24,831.00
Pago trámite BMV	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Representante Común	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Honorarios y gastos del auditor externo Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (Deloitte)	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Honorarios de los asesores legales Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes	\$1,400,000.00	\$224,000.00	\$1,624,000.00
Honorarios y gastos de los asesores fiscales KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Fiduciario	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Total	\$1,424,831.00	\$224,000.00	\$1,648,831.00

** En todos los casos, sujeto a los derechos, gastos y/u honorarios que pudieran aplicar para cada una de las Emisiones y/o colocaciones particulares al amparo del programa.*

Los gastos en que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el suplemento correspondiente tratándose de Emisiones de CBFIs o de Cebures.

7. Funciones del representante común

Se designa como representante común de los Tenedores, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común con fundamento en el artículo 68 de la LMV tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable incluyendo sin limitar los artículos 216 y 217 fracciones VIII y X a XII y demás aplicables), en cada Título, en cada Título de Cebures y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en cada Título, en cada Título de Cebures, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda. El Representante Común representa a los Tenedores o a los Tenedores de Cebures en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones, sin perjuicio de que en el suplemento, Título correspondiente a cada Emisión, y Título de Cebures correspondiente a cada Emisión de Cebures al amparo del programa multivalor, se puedan establecer derechos y obligaciones diferentes a los aquí previstos:

- (i) Incluir su firma autógrafa en cada Título y en cada Título de Cebures que documente los Cebures;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- (v) verificar, a través de la información que se le proporcione, el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, cada Título o cada Título de Cebures y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (vi) Solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con los CBFIs y con los Cebures en el entendido, que el Fiduciario, el Administrador y demás partes conforme a los Documentos de la Operación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- (vii) obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, o al momento de concluido su encargo;
- (viii) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier incumplimiento del Fiduciario o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (ix) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y las Asambleas de Tenedores de Cebures cuando la legislación aplicable o los términos de cada Título o Título de Cebures y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y solicitar al Fiduciario convocar a las Asamblea de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores o Tenedores de Cebures con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (x) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda;
- (xi) representar a los Tenedores y Tenedores de Cebures ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier autoridad;

- (xii) en su caso, publicar las tasas de interés de los Cebures conforme a lo establecido en cada Título de Cebures;
- (xiii) ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Cebures, para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados a éstos por el Fiduciario Emisor, según sea el caso, sin perjuicio de otras facultades que las leyes le confieran;
- (xiv) otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores o Tenedores de Cebures, y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;
- (xv) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures, para el pago a éstos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes;
- (xvi) actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores de Cebures para el pago de principal e intereses vencidos y no pagados;
- (xvii) actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores o los Tenedores de Cebures, y rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por los Tenedores o los Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo;
- (xviii) calcular y publicar a través de Emisnet o de los medios que la BMV determine para tal efecto, las tasas de interés de los Cebures, avisos de pago de intereses y amortización del principal conforme a los Cebures, así como informar por escrito al Fiduciario Emisor, a CNBV y al Indeval (o por los medios que estos determinen), conforme al Título de Cebures;
- (xix) en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme a la LGTOC, la LMV y demás legislación aplicable. De conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, el Representante Común deberá ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de los Tenedores o Tenedores de Cebures para el pago por el Fideicomiso de las cantidades a que tengan derecho de conformidad con cada Título o Títulos de Cebures y los demás Documentos de la Operación.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título o Título de Cebures respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores o Tenedores de Cebures y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, cada Título, el Contrato de Administración, y en su caso, cualquier contrato de

garantía y/o apoyo crediticio por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs o el pago de los Cebures) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Para ello el Representante Común tendrá derecho de solicitar por escrito la información y documentación que considere necesaria al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a las demás partes de los documentos referidos, así como a sus auditores externos, asesores legales o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs, con los Cebures, o con el Patrimonio del Fideicomiso y los mismos estarán obligados a entregar y/o causar que le sea entregada la información y documentación que al efecto sea solicitada por el Representante Común en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones de verificar el cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas.

En ese sentido el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y en los plazos y periodicidad que éste último les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores o de los Tenedores de Cebures sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores o los Tenedores de Cebures estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste les solicite conforme a lo aquí señalado. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el presente párrafo, una vez cada 6 (seis) meses y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, cada Título o Título de Cebures y/o el Contrato de Administración correspondientes a cargo de las partes de los mismos, deberá de solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Fideicomiso cualesquier incumplimientos o retrasos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con los Cebures o con el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se

haga del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el propio Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (como Gasto del Fideicomiso) de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos que anteceden, éste deberá previa autorización de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En el entendido que si la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o los Tenedores de Cebures.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de este, serán responsables de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago de los Cebures. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del despacho de contadores o del Auditor Externo.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni el Personal de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

El Representante Común deberá rendir cuentas de su actuación, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures o al momento de concluir su encargo.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores o Tenedores de Cebures, en términos de cada Título o Título de Cebures o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores o Tenedores de Cebures.

El Representante Común podrá ser destituido, removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, en términos de lo dispuesto por el artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, de que dicha destitución, remoción o sustitución

sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores de Cebures, según corresponda, y dicho representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) establecidos en la carta convenio a ser celebrada entre el Administrador y el Representante Común. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

8. Personas con participación relevante en el Programa

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
FIDUCIARIO EMISOR		
Mario Rafael Esquivel Perpuli	Delegado Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
FIDEICOMITENTE		
Víctor Manuel Treviño Herrera	Apoderado	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
ADMINISTRADOR		
Jorge Avalos Carpinteyro	Director General	Administrador Fibra Mty, S.C.
INTERMEDIARIO COLOCADOR		
José Ildefonso Buendía Calzada	Representante legal	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México
REPRESENTANTE COMÚN		
Claudia B. Zermeño Inclán	Apoderado	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
ASESOR LEGAL EXTERNO		
Martín Sánchez Bretón	Socio	Mijares, Angoitia, Cortes y Fuentes, S.C.
ASESOR LEGAL DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES		
Juan Antonio Martín Díaz-Caneja	Socio	White & Case, S.C.
ASESOR FISCAL		
Antonio Zuazua Elizondo	Socio	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

AUDITORES EXTERNOS

Alejandra Villagómez García	Socio Auditor	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
-----------------------------	------------------	--

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de CBFIs y Cebures que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en el suplemento respectivo.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario Emisor será Jaime Martínez Trigueros, con domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Oficinas en el Parque Torre 1-PB, Col. Santa María, en Monterrey, N.L. 64650, número telefónico +(52) (81) 4160-1400 y correo electrónico info@fibramty.com.

III. EL FIDEICOMISO

1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

Denominación social y nombre comercial del Fiduciario Emisor

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

Fecha, lugar de constitución y duración del Fiduciario Emisor

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

Descripción de la evolución que ha tenido el Fiduciario Emisor y su subsidiaria

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 del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que Fibra Mty debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

Para el desarrollo de su operación y para continuar con el sistema de administración interna, Fibra Mty ha celebrado y mantiene un contrato de administración de las propiedades con Administrador Fibra Mty, S.C. (entidad subsidiaria y controlada por Fibra Mty) para administrar la operación del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que todas las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, recursos humanos y legales, son internas. Fibra Mty es supervisado por un Comité Técnico.

Durante 2021, Fibra Mty adquirió un total de 3 inmuebles, realizó la expansión de 1 inmueble, y vendió 2 inmuebles que, considerando los inmuebles que integraban su Portafolio al 31 de diciembre de 2020 dan un total de 60 inmuebles.

En Fibra Mty tenemos la visión de crear valor económico, social y ambiental en la realización de inversiones, siempre considerando las mejores prácticas en materia de legalidad, transparencia y rendición de cuentas, ética y sustentabilidad.

Para focalizar esta visión, en 2021 creamos el área de sostenibilidad corporativa e iniciamos el despliegue de la Estrategia ASG, basada en dos pilares fundamentales: el desarrollo de un sistema de gestión integrado para la sostenibilidad y la implementación de programas de mejora continua para indicadores clave de desempeño, de acuerdo con estándares internacionalmente reconocidos.

En el ámbito social consolidamos el programa de filantropía corporativa con el apoyo a diversas organizaciones de la sociedad civil enfocadas en temas de educación, salud y medio ambiente; a la vez que fortalecimos las prácticas de ciudadanía corporativa al institucionalizar el programa de voluntariado.

En relación con el cuidado del medio ambiente, obtuvimos la Certificación Edge Advanced para nuestras oficinas corporativas. Adicionalmente, todo nuestro personal adscrito a la Dirección de Operaciones obtuvo la acreditación Green Associate del US Green Building Council.

Recientemente, Fibra Mty fue distinguida como la Fibra con mayor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en la evaluación CSA de S&P 2021, además de haber incrementado en un 30% su calificación global y colocándose por encima del promedio a nivel global en el sector de bienes raíces.

Como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, en noviembre 2021 publicamos nuestra primer Comunicación del Progreso, refrendando nuestro apoyo a los Diez Principios y los 17 Objetivos para el Desarrollo Sustentable.

Nuestros objetivos para el 2022 en materia de sustentabilidad incluyen el desarrollo de la estrategia de resiliencia y cambio climático, la inclusión de cláusula verde en el 100% de los nuevos contratos y renovaciones / modificaciones de arrendamiento, promover que todo el personal de nuestros Property Managers sean acreditados como green associate del US Green Building Council, a la vez que continuaremos avanzando para alcanzar nuestra meta 2030 de reducción de la huella de carbono proveniente del consumo de energía eléctrica de los equipos centrales y áreas comunes de los edificios de oficinas, tomando como base el consumo de mismas propiedades 2019.

Al 30 de junio de 2022, en Fibra Mty no se han presentado cambios en la forma de administrar el negocio, ni Fibra Mty ha estado involucrada en procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre su situación financiera.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Dirección y Teléfono del Administrador

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

Dirección y Teléfono del Fiduciario

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

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas y en proceso

Adquisición	Fecha de Adquisición	Precio de Compra ⁽¹⁾	NOI en pesos ⁽¹⁾	Número de Propiedades				GLA			
				Oficinas	Industrial	Comercial	Total	Oficinas	Industrial	Comercial	Total
Portafolio Inicial	01/12/2014	2,732,246,000	265,300,000	7	1	-	8	86,905 ⁽⁵⁾	30,580 ⁽⁶⁾	-	117,485
Casona	28/05/2015	281,186,000	29,794,714	-	4	-	4	-	30,699 ⁽¹⁰⁾	-	30,699
Catacha	29/07/2015	41,000,000	3,450,000	-	1	-	1	-	5,431	-	5,431
Monza 1	27/08/2015	220,750,000	17,930,000	-	-	4	4	-	-	13,679	13,679
Santiago ⁽²⁾	21/09/2015	155,169,000	11,920,000	-	1	-	1	-	16,497	-	16,497
Monza 2	13/11/2015	76,912,000	6,210,000	-	-	1	1	-	-	4,611	4,611
Prometeo	22/12/2015	454,748,000	34,800,000	1	-	-	1	8,135	-	-	8,135
Nico 1	19/05/2016	486,699,000	39,900,000	-	1	-	1	-	43,272	-	43,272
Providencia	25/05/2016	868,731,000	71,922,973	-	8	-	8	-	82,622	-	82,622
Fortaleza	31/06/2016	655,000,000	46,100,000	1	-	-	1	15,259 ⁽⁸⁾	-	-	15,259
Redwood	06/12/2016	738,283,000	61,429,376	1	-	-	1	11,605	-	-	11,605
Ciénega	08/11/2016	230,000,000	22,727,529	-	1	-	1	-	25,223	-	25,223
Catacha 2 ⁽²⁾	08/12/2016	58,500,000	5,272,715	-	1	-	1	-	5,400	-	5,400
Huasteco	26/05/2017	1,128,000,000	94,200,000	1	5	1	7	3,381	85,510	1,060	95,356
Cuauhtémoc	16/08/2017	375,000,000	32,400,000	1	-	-	1	10,294	-	-	10,294
Zinc ⁽³⁾	14/09/2018	185,840,921	15,831,464	-	1	-	1	-	19,623	-	19,623
Patria	03/10/2018	313,000,000	29,321,600	1	-	-	1	7,970	-	-	7,970
Filios	18/12/2018	2,696,673,746	226,271,990	5	5	-	10	20,355	128,225	-	148,580
Garibaldi 1,2 y 3	27/11/2019	545,482,012	47,419,844	-	3	-	3	-	35,729	-	35,729
Huasteco Fagor 2 ⁽⁴⁾	06/12/2019	40,569,525	3,995,227	-	-	-	-	-	5,405	-	-
Garibaldi 4	29/01/2020	113,444,015	9,615,871	-	1	-	1	-	8,470	-	8,470
La Perla ⁽¹¹⁾	08/06/2021	1,730,140,337	160,903,051	1	-	-	1	43,624	-	-	43,624
Daimler ⁽⁹⁾	29/09/2021	108,165,976	9,842,722	-	-	-	-	-	9,019	-	9,019

Ciénega 2	19/11/2021	422,100,480	33,780,350	-	1	-	1	-	30,194	-	30,194
Ciénega 3	08/12/2021	474,985,280	32,621,544	-	1	-	1	-	30,087	-	30,087
Total Realizadas		15,132,626,292	1,312,960,970	19	35	6	60⁽⁷⁾	207,528	591,986	19,350	818,864

(1) Para las adquisiciones efectuadas en dólares se toma en consideración el tipo de cambio aplicable al cierre de la transacción.

(2) Valor final del inmueble, construido a la medida del arrendatario.

(3) GLA reportado al término de la construcción

(4) El ABR correspondiente a esta adquisición se incorpora por fusión a la propiedad Huasteco Fagor del portafolio Huasteco.

(5) Actualización de ABR por 662 m2 en Plaza Central derivado de estudio BOMA y a la transformación de 91m2 de área común en ABR.

(6) Excluye 17,261 m2 del inmueble Cuprum (desinversión).

(7) Se consideran 60 propiedades debido a que las expansiones del inmueble Fagor 2 y el inmueble Daimler, se incorporan por fusión con los inmuebles Huasteco Fagor y Providencia Daimler, respectivamente.

(8) Actualización de ABR por 122 m2 en Fortaleza derivado de estudio BOMA.

(9) El ABR correspondiente a esta adquisición se incorpora por fusión a la propiedad de Providencia Daimler del portafolio Providencia.

(10) Excluye 7,985 m2 del inmueble "Los Mochis". (Desinversión)

(11) Adicionalmente al precio de La Perla se contempla el pago de USD \$4.35 millones por una parte variable de los espacios vacíos sujeto dicho pago a que se obtengan condiciones mejores a las estipuladas en el cálculo del valor "fijo" y USD \$5.7 millones por inversiones para mejoras a la propiedad pactadas previamente.

Las inversiones que se muestran a continuación corresponden únicamente a las adquisiciones de inmuebles efectuadas durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019:

Adquisiciones realizadas durante 2021:

1. La Perla. El 8 de junio de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas denominado "La Perla". El inmueble está localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un ABR total de 43,624 m2 sobre un terreno con una superficie de 15,403 m2; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado al 81% en términos del ABR total del complejo y sobre esta base de ocupación se estima que genere un ION adicional de \$133.3 millones de pesos durante los siguientes doce meses. Los contratos son de tipo neto sencillo y contaban con un plazo remanente ponderado al ingreso de 4.3 años.

Esta adquisición contempla una estructura de pago progresivo de la propiedad, es decir, será liquidada en la medida que el ABR sea arrendada e inicie efectivamente el pago de la renta, de esta forma, el precio de adquisición se pactó de la siguiente manera:

i. \$399.0 millones de pesos y US\$47.3 millones (equivalentes a \$942.2 millones de pesos a la fecha de la adquisición) más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") correspondiente a la construcción, y otros impuestos y gastos de adquisición fueron liquidados a la fecha de la adquisición con recursos propios, y corresponden al espacio actualmente ocupado.

ii. US\$15.1 millones (equivalentes a \$300.8 millones de pesos la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, precio que equivale al ABR vacío a la fecha de la adquisición; 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. La totalidad 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. Al 31 de diciembre de 2021, los espacios continúan vacantes y el precio remanente más el IVA correspondiente se mantiene pendiente de pago formando parte del rubro de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante, que se presenta en los estados consolidados de posición

financiera, debido a que la cláusula es de ejercicio inmediato a partir de la vigencia de nuevos contratos que generen ingresos por arrendamiento y equivale a \$349.4 millones de pesos.

iii. US\$4.4 millones (equivalentes a \$88.2 millones de pesos 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 31 de diciembre de 2021, este pasivo por retención forma parte de los rubros de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión circulante y no circulante que se presentan en los estados consolidados de posición financiera y equivalen a \$52.5 millones de pesos y \$24.7 millones de pesos respectivamente, en función del plazo definido para el esquema de retención.

Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$57.8 millones de pesos.

2. Expansión edificio Daimler. El 29 de septiembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición de una ampliación de 9,019 m² en una de las propiedades industriales perteneciente al portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El precio de la adquisición se pactó en \$108.2 millones de pesos a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción. La liquidación se realizó en efectivo, en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la venta de una de las propiedades del portafolio Casona y el remanente con recursos provenientes de la colocación de CBFIs, efectuada en octubre de 2019. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$3.8 millones de pesos
3. Ciénega 2. El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 2. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon, con un ABR total de 30,194 m² sobre un terreno con una superficie de 71,343 m²; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.6 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 15 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$20.4 millones (equivalentes a \$422.1 millones de pesos a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$13.8 millones de pesos.
4. Ciénega 3. El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó exitosamente la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 3. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m² sobre un terreno con una superficie de 78,243 m²; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto

(NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.5 millones durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 10 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$22.4 millones (equivalentes a \$475.0 millones de pesos a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoría de compra y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ascendieron a \$16.3 millones de pesos. De manera simultánea a la adquisición del inmueble, Fibra MTY lo arrendó de vuelta a la misma contraparte. Por lo tanto, al tratarse de una transacción de las denominadas arrendamientos en vía de regreso, el contrato de arrendamiento se evaluó bajo los requerimientos de IFRS 16, Arrendamientos y fue definido como un arrendamiento operativo.

Adquisiciones realizadas durante 2020:

1. Garibaldi (4). El 6 de febrero de 2020 Fibra Mty anunció que concluyó exitosamente la adquisición de una nave industrial ubicada en el municipio de Guadalupe en el estado de Nuevo León, la cual pertenece al portafolio de 4 propiedades industriales denominado Garibaldi adquirido durante el mes de noviembre de 2019. Esta nave industrial cuenta con 8,470 metros cuadrados de ABR.

El edificio se encuentra arrendado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN), es decir, el arrendatario cubre en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros e impuesto predial. Dicho arrendamiento está denominado en dólares, con un plazo remanente de 7.5 años contados a partir de la adquisición y ponderados al ingreso por renta.

El precio total acordado para la compraventa de la propiedad asciende a \$113.4 millones de pesos, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición. El ingreso operativo neto esperado ("NOI" por sus siglas en inglés) para el primer año contado a partir de la fecha de adquisición es de \$9.6 millones de pesos.

Adquisiciones realizadas durante 2019:

1. Garibaldi (1, 2 y 3). El 27 de noviembre de 2019 Fibra Mty concluyó exitosamente la adquisición de 3 naves industriales ubicadas en los municipios de Apodaca y Ciénega de Flores en el estado de Nuevo León, que en su conjunto representan 35,729 metros cuadrados de Área Bruta Rentable ABR.

Dicha adquisición se logró a menos de un mes de haber concluido exitosamente la segunda oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") bajo el Programa Multivalor por un monto aproximado de \$3,900 millones de Pesos, que se anunció el pasado 28 de octubre de 2019.

Los tres edificios se encuentran ocupados en su totalidad, bajo contratos de arrendamiento tipo triple neto (NNN), es decir, el arrendatario cubre en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros e impuesto predial. Todos los arrendamientos están denominados en dólares, con un plazo remanente a la fecha de adquisición de 4.48 años ponderado al ingreso por rentas.

El precio total acordado para la compraventa de las tres propiedades asciende a la cantidad total de \$545.5 millones de pesos, más el Impuesto al Valor Agregado

correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que esta operación genere un ingreso operativo neto (“NOI” por sus siglas en inglés) estimado de \$47.4 millones de pesos durante los doce meses posteriores a su adquisición.

2. Fagor. El 6 de diciembre de 2019 Fibra Mty materializó la compra de un terreno para la expansión del inmueble industrial “Huasteco Fagor” ubicado en San Luis Potosí y perteneciente a Fibra Mty. El terreno consta de una superficie de 10,045 metros cuadrados para cubrir las necesidades de crecimiento del inquilino que lo ocupa.

La expansión de “Huasteco Fagor” fue concluida en julio de 2020, por un monto total entre terreno y construcción de \$44.0 millones de pesos, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones, y un ABR de 5,405 metros cuadrados.

Esta inversión cuenta con un contrato de arrendamiento denominado en dólares, forzoso a 7.6 años y bajo la estructura triple neto (NNN) en el que adicionalmente y de forma independiente a la entrega sustancial de este nuevo espacio, se acordó con el inquilino que el inicio de pago de renta adicional correspondiente a la expansión sería a partir del mes de enero del 2020, por lo que el ION anual, a partir de dicho año fue de \$ 3.9 millones de pesos.

Programa de Recompra

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se tiene implementado un Programa de Recompra de CBFIs propios en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar de conformidad con la legislación fiscal, la LMV, la Circular Única de Emisoras y de conformidad con cualquier otra disposición legal que sea aplicable y regule las operaciones de recompra de CBFIs propios aplicables a los fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS. Los CBFIs que, en su caso, sean adquiridos en virtud del Programa de Recompra de CBFIS son adquiridos mediante el contrato de intermediación bursátil que hemos celebrado con Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

2. Descripción del negocio

2.1 Sectores inmobiliarios en los que opera el Fideicomiso (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

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

Al 30 de junio de 2022, nuestro Portafolio se compone de 60 Inmuebles Corporativos, con una Área Bruta Rentable de 818,864 metros cuadrados y que cuentan con un nivel de ocupación del 91.7% y el estado físico de los mismos se mantiene por encima de la competencia. El Portafolio está compuesto por: (a) 19 inmuebles para oficinas con un Área Bruta Rentable de 207,528 metros cuadrados; (b) 35 inmuebles industriales con un Área Bruta Rentable de 519,986 metros cuadrados; y (c) 6 inmuebles comerciales con un Área Bruta Rentable de 19,350 metros cuadrados.

Nuestro Fideicomiso busca y mantiene una diversificación en el giro económico de sus arrendatarios, lo cual minimiza la dependencia en los ingresos a sectores inmobiliarios y el impacto que el cambio climático pudiera tener sobre el negocio al no tener una concentración de clientes en sectores o industrias que se ven directamente afectadas por dicho fenómeno natural, según se describe en la Sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

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

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

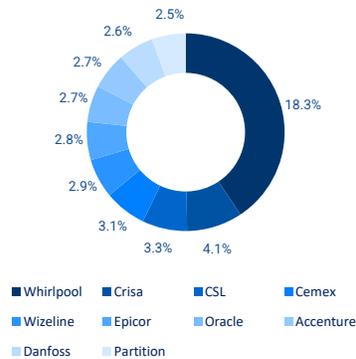
Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

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

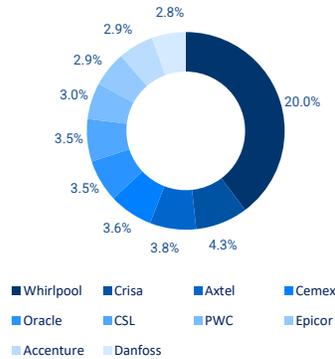
2.3 Principales clientes

Calculados sobre los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

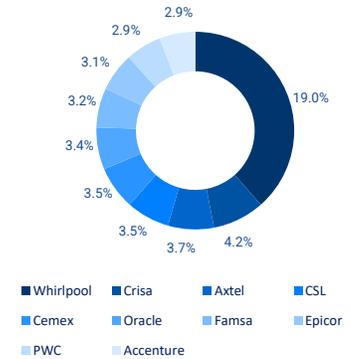
Pincipales usuarios al 31 de Diciembre 2021



Pincipales usuarios al 31 de Diciembre 2020

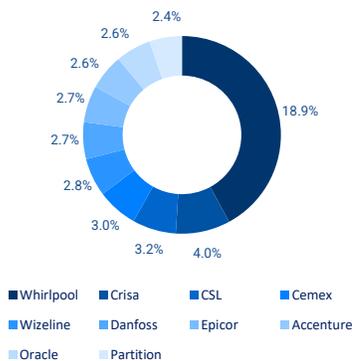


Pincipales usuarios al 31 de Diciembre 2019

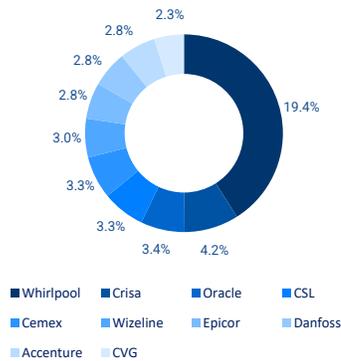


Calculados sobre los contratos vigentes al 30 de junio de 2022, 2021 y 2020, los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

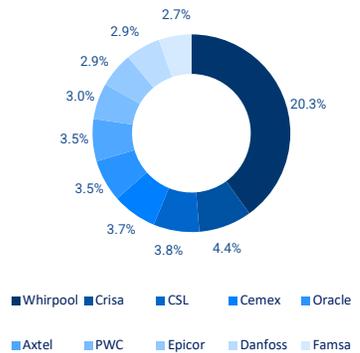
Pincipales usuarios al 30 de junio 2022



Pincipales usuarios al 30 de junio 2021



Pincipales usuarios al 30 de junio 2020



Al 30 de junio de 2022, Whirlpool representa el 18.9 de los ingresos de Fibra Mty, por lo que la pérdida del mismo podría afectar de forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de Fibra Mty.

2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

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

En relación con el cambio climático, la Ley General de Cambio Climático y la Ley de la Industria Eléctrica podrían llegar a tener un impacto relevante, potencial, para Fibra Mty, según se describe en la Sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

2.5 Recursos humanos

Fibra Mty es administrada y asesorada internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., misma sociedad que al 30 de junio de 2022 cuenta con 39 empleados. Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.9% propiedad de Fibra Mty.

Ver Sección "Recursos Humanos" en Resumen ejecutivo.

2.6 Información de mercado

El Mercado de Oficinas

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.

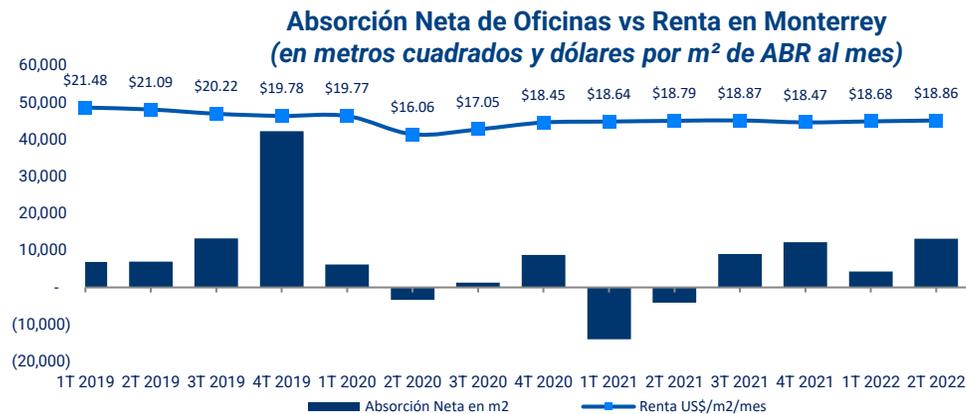
El indicador de edificios en construcción para el cierre del 2T22 fue de 194,685 m², presentando una disminución de 65,896 m² contra el mismo trimestre del año anterior lo que equivale a una disminución del 25%, debido principalmente a que la absorción negativa durante los años 2020 y 2021 detuvo nuevos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

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.

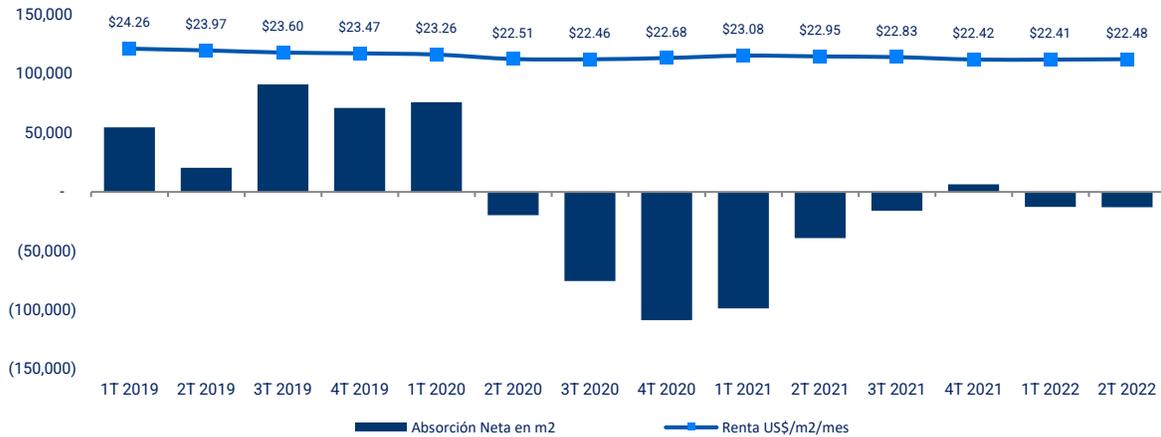
El indicador de edificios en construcción fue de 622,250 m² para el cierre del 2T22, una disminución con respecto a los 1,041,254 m² del mismo trimestre del año anterior.

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.

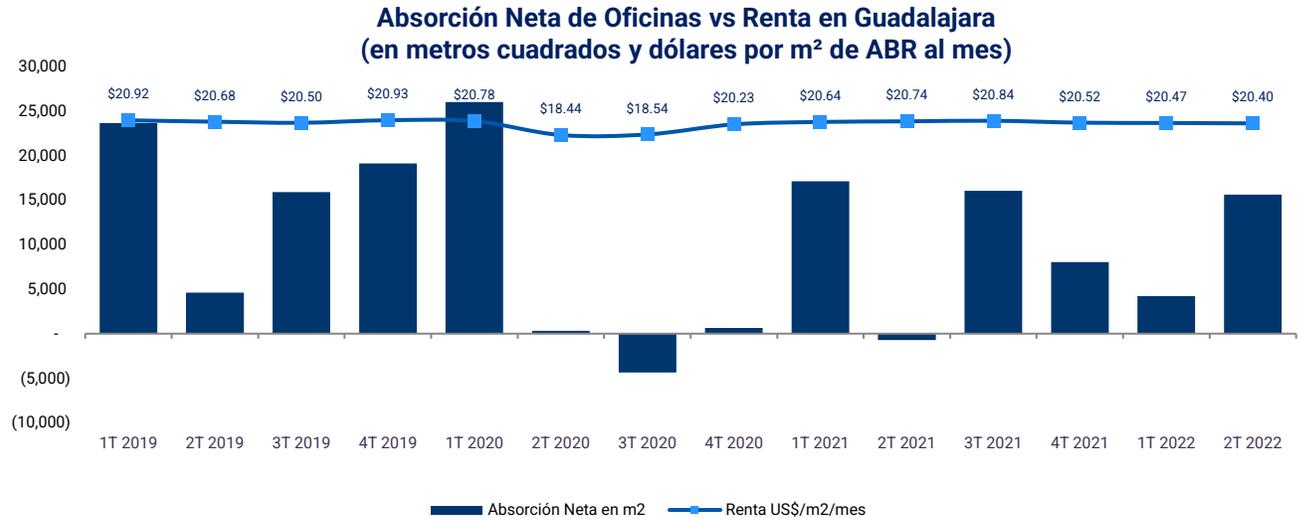
La tasa de vacancia total es de 21.0% lo que representa una disminución de 80 pbs con respecto al trimestre anterior y una disminución de 390 pbs con respecto al 2T21. El corredor con mayor tasa de vacancia durante el último trimestre fue Providencia, con una vacancia de 36.4%, el corredor con más inventario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

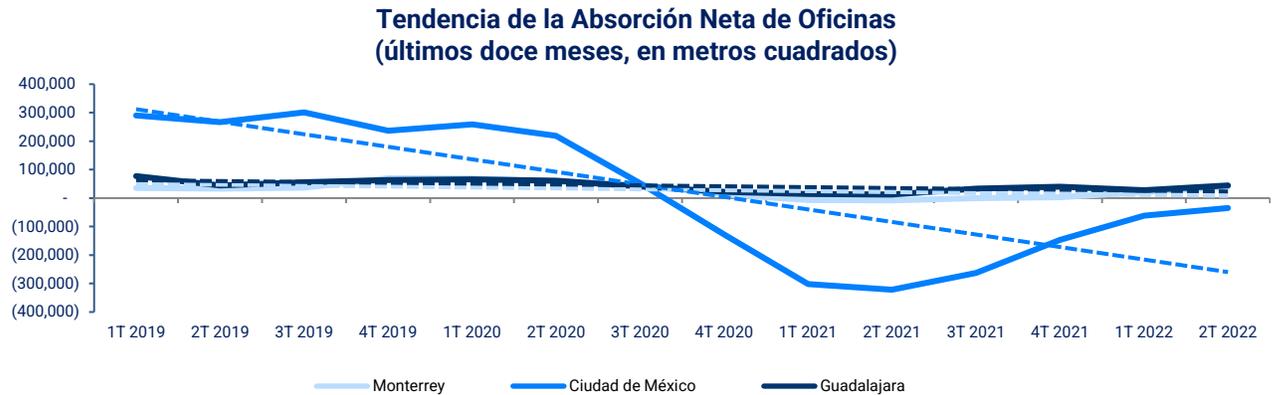
Al cierre del primer semestre se comercializaron un poco más de 18,600 m² de espacios corporativos de la ZMG, vale la pena resaltar que una sola transacción en Puerta de Hierro representó el 47% del total comercializado (expansión del corporativo de BBVA, que incremento en 8,643 m² su actual operación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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

El Mercado Industrial ⁶

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.

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

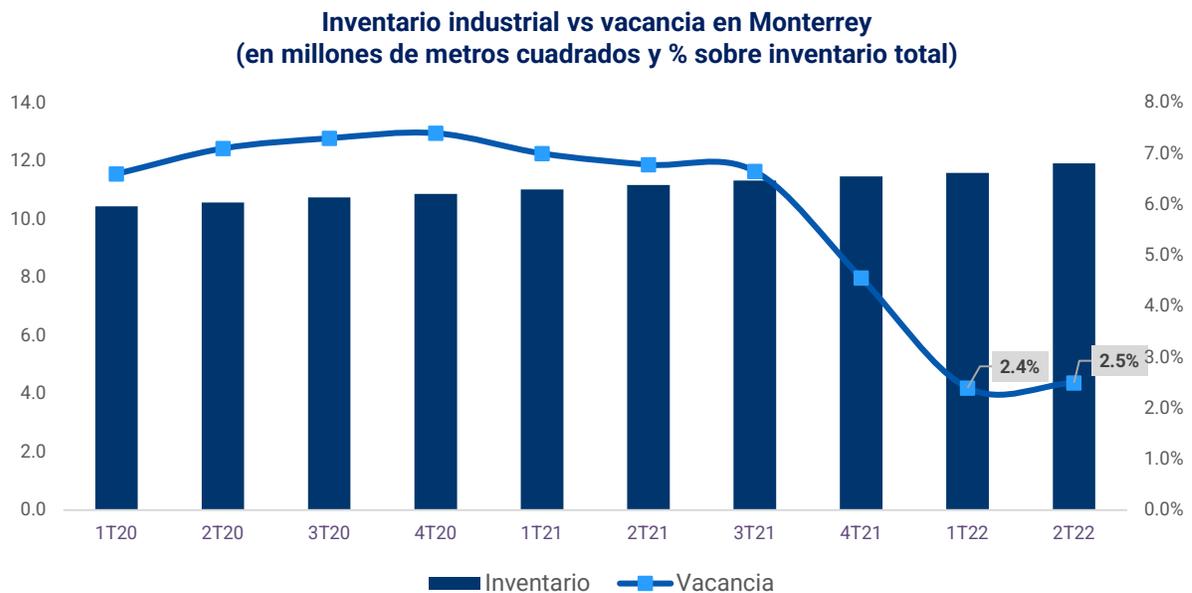
Al cierre del 2T22 la industria manufacturera representa el 52.0% de la superficie arrendada total, seguida por la automotriz con 25.0% y un 8% el sector de transporte y logística. Estos sectores han sido los principales impulsores de la actividad durante la primera mitad del año, China Lidera el origen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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Saltillo

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

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

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

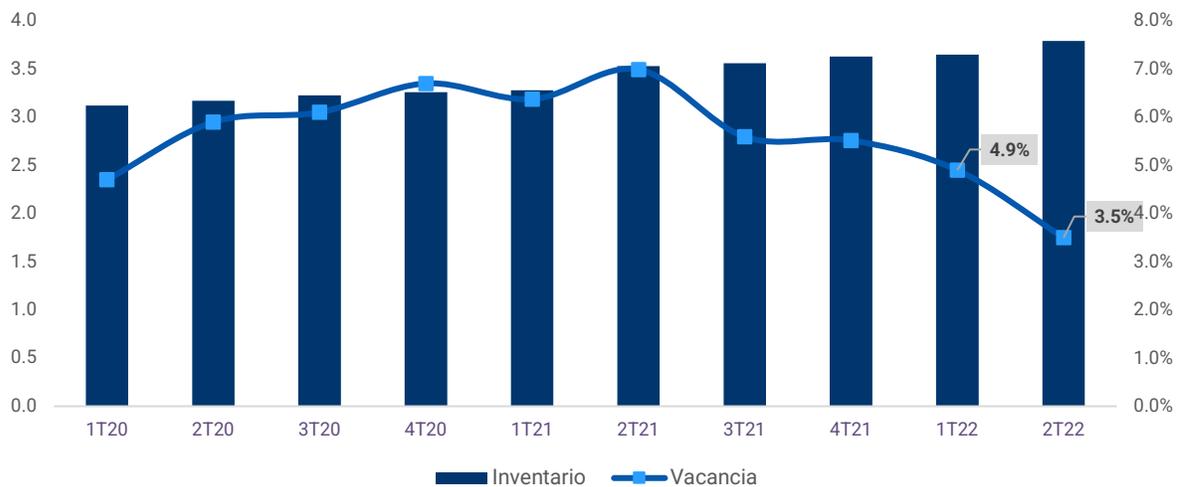
Se tiene un inventario de 3.79 millones de m² lo que significó un incremento anual del 7.3%. Más de 137 mil m² de nuevos espacios industriales fueron entregados durante el último trimestre y 346 mil m² durante el primer

trimestre de 2022. El 68% de esta superficie se localiza en tres proyectos *build-to-suit* en el submercado de Ramos Arizpe, el cual continua como el más grande de la ciudad, con 62% del total.

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

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

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

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

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

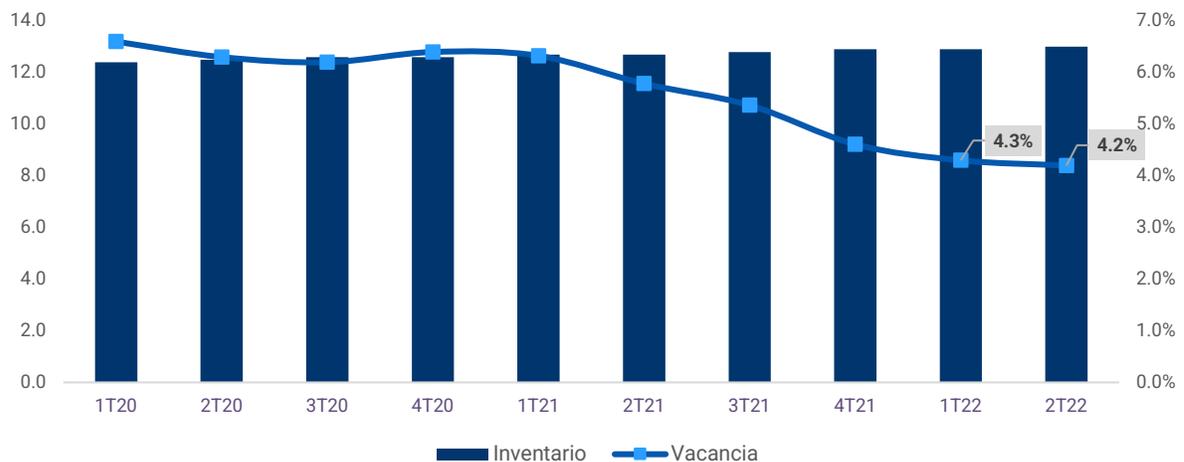
Continúa disminuyendo la tasa de vacancia y cerró el trimestre en 4.2% lo que se traduce a 542 mil m² y representa una disminución de 10 pbs con respecto al 1T22, es la tasa de vacancia más baja desde 2018. La tasa de vacancia más alta del sector la presenta Guanajuato con 4.5%. Mientras que la zona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

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

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

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

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



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

Ciudad de México ⁷

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 Tepetzotlán 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 incremente. 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, Nororiente y Suroriente (última milla) y Naucalpan con \$US 2.5 por m², \$US 1.56 por m² y \$US 1.42 por m², respectivamente.

⁷ 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 ⁸

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%.

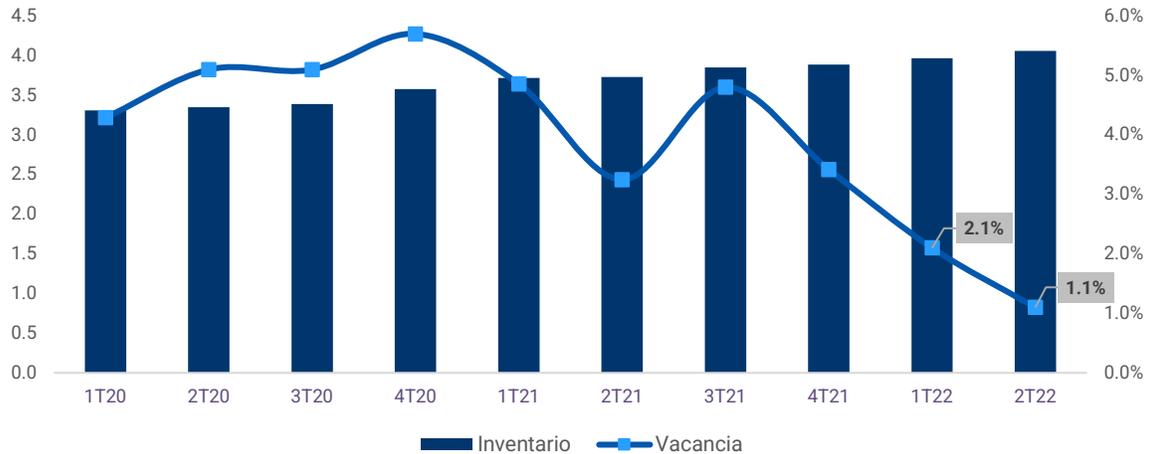
Para el 2T22 el inventario registró 4.1 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 3.9%. La nueva oferta incorporada al inventario industrial clase A durante el 2T22 fue de 94,900 m², lo anterior genera un incremento del 2.4% con respecto al 1T22.

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.

⁸ 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 ⁹

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.

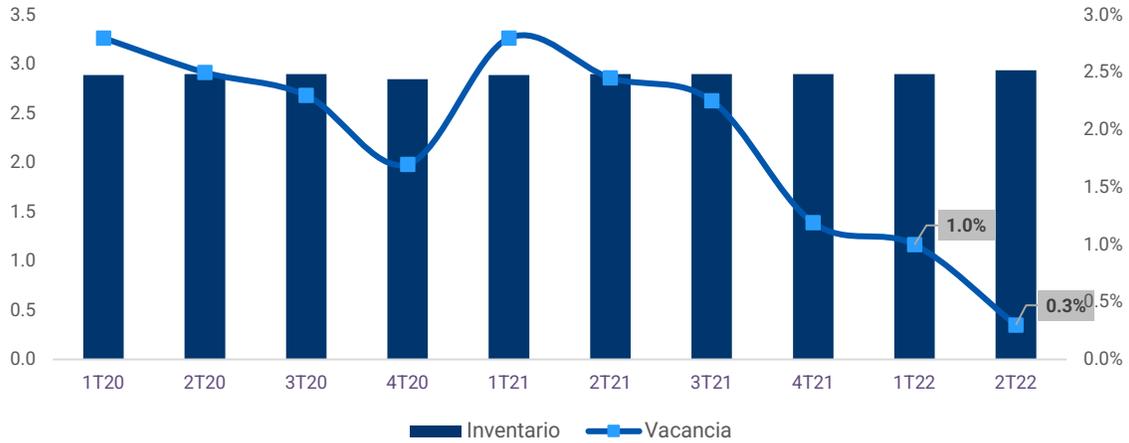
Para el 2T22 el inventario registró 2.94 millones de m², esto significó un crecimiento anual del 1.2%. La nueva oferta incorporada fue alrededor de 35 mil m², este crecimiento se localizó en el submercado Pharr, el cual continúa como el más grande del mercado, con un 53% de inventario total existente.

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.

⁹ 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 ¹⁰

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*.

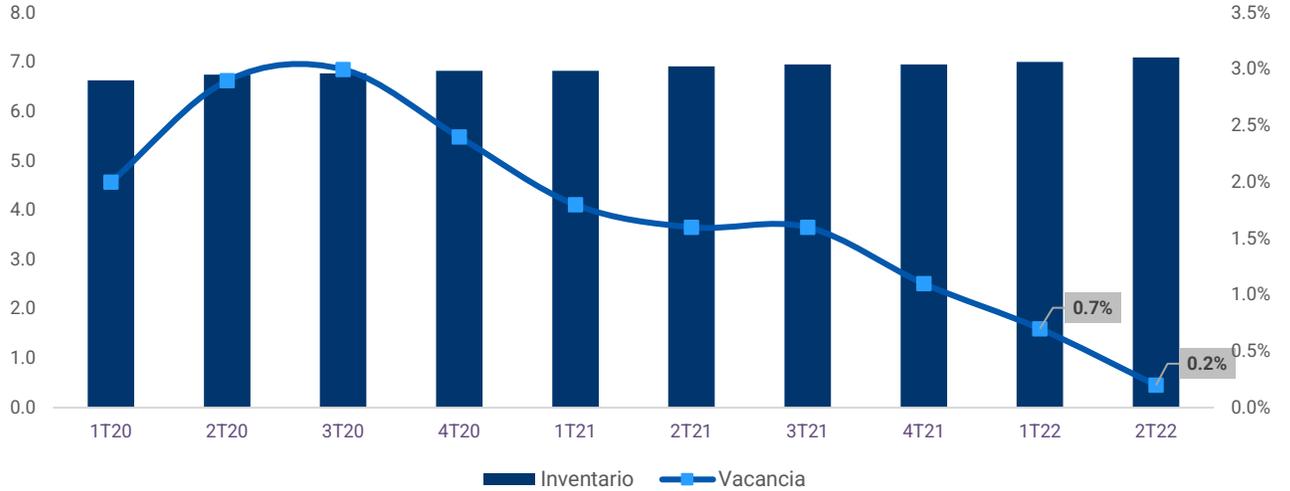
El mercado muestra una caída histórica de la vacancia, al situarse en un 0.2% al cierre del 2T22, (vs 1T22 con 0.7%). La disminución de este indicador a nivel anual representa 10 pbs.

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.

¹⁰ Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 2T 2022.

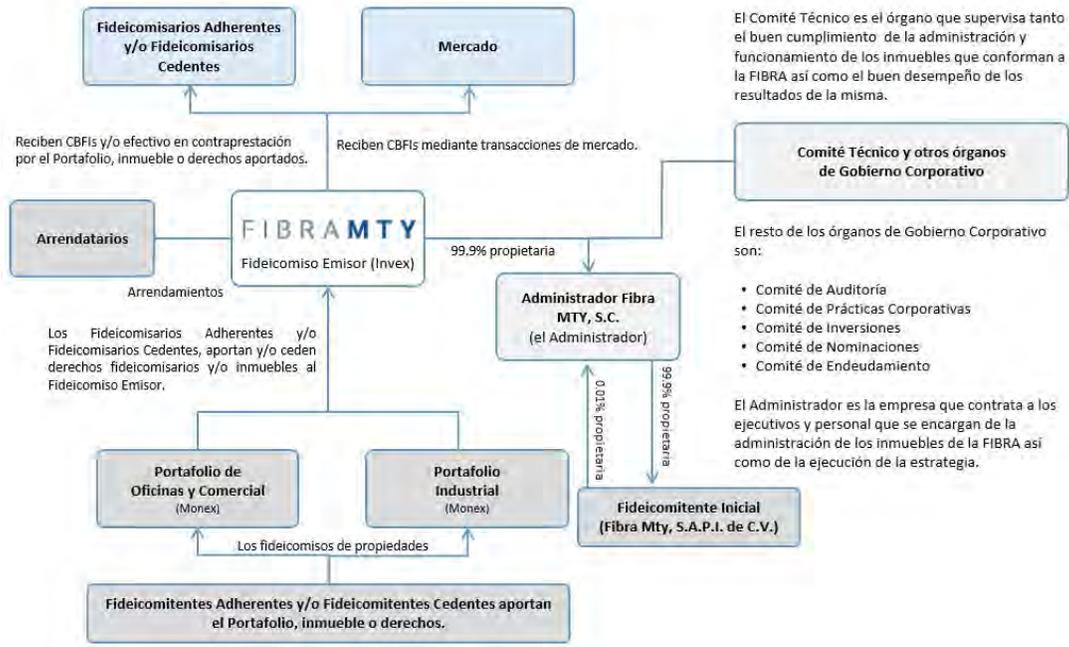
Inventario industrial vs vacancia en Ciudad Juárez (en millones de metros cuadrados y % sobre inventario total)



Elaboración y cálculos propios con datos de CBRE al 2T22

2.7 Estructura de administración

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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

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

2.9 Derechos que confieren los CBFIs

La totalidad de los CBFIs de Fibra Mty son de una sola serie y clase, por lo que cada CBFI otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada CBFI en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de los CBFIs. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplaze una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

2.10 Distribuciones

Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con nuestra Política de Distribuciones llevamos a cabo la distribución de al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando nuestro Comité Técnico autorice el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo que corresponda. Cualquier Distribución de Efectivo que no cumpla con la Política de Distribuciones también requerirá la aprobación de nuestro Comité Técnico.

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

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

Con fecha 21 de abril de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó como política de distribución que los flujos de efectivo generados a partir del 1 de enero de 2020 sean pagaderos en distribuciones de efectivo de manera mensual. La decisión estuvo basada en los objetivos de homologar los periodos de espera entre distribuciones, aumentar la frecuencia de pago para generar mayor certidumbre en los flujos a los inversionistas y facilitar la planeación del uso de las distribuciones para convertir al Fideicomiso en un instrumento más atractivo para inversionistas individuales. Hasta el 31 de diciembre de 2019 los flujos de efectivo fueron pagados en forma trimestral.

2.11 Desempeño Ambiental

Fibra Mty cuenta con una Política de Sustentabilidad, la cual establece sus intenciones y dirección para contribuir continuamente al bienestar y satisfacción de sus grupos de interés basados, entre otros temas, en la mitigación del impacto ambiental de nuestros activos y el equilibrio en el uso de recursos económicos, sociales y medioambientales; a la vez que decreta los compromisos relacionados al cuidado del medio ambiente y la biodiversidad para:

- Establecer un sistema de gestión con enfoque preventivo para favorecer el cuidado del medio ambiente en la realización de nuestras actividades.
- Promover los valores y difundir las mejores prácticas ambientales a las partes interesadas.
- Establecer objetivos para prevenir la contaminación al medio ambiente.
- Favorecer la reutilización, recuperación y reciclaje de materiales, así como el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.
- Mitigar el impacto ambiental de nuestras propiedades en materia de agua, aire, suelo, biodiversidad, ruido, residuos, energía y emisiones.
- Mejorar el desempeño energético, incluyendo la eficiencia energética, uso y consumo.
- Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación de nuestros activos a los riesgos relacionados con el cambio climático y los desastres naturales.

Así como para:

- Prevenir los impactos a la biodiversidad derivados de nuestras operaciones.
- Informar a los colaboradores sobre la importancia y beneficios de la protección y conservación de la biodiversidad en las propiedades y áreas de influencia.
- Colaborar con organizaciones externas y dependencias gubernamentales para la conservación, restablecimiento y el uso sostenible de áreas de importancia ecológica.
- Integrar los valores de los ecosistemas y la diversidad biológica en la planificación de nuestro portafolio de activos.

El compromiso fundamental se refiere al desarrollo de un sistema de gestión integrado para la sustentabilidad, incluyendo la gestión ambiental, basado en normas internacionalmente reconocidas como es ISO 14001:2015, el cual nos permitirá contar con un marco de referencia para la protección del medio ambiente, responder a los riesgos derivados del cambio climático y crear opciones para contribuir al desarrollo sostenible. En 2022, Fibra Mty inició la fase de desarrollo documental del sistema de gestión estimando completar su implementación en 2023.

Recientemente Fibra Mty obtuvo la Certificación Edge Advanced para su sede corporativa (898 m2). Esta certificación se suma a la Certificación LEED 2009 Core and Shell del inmueble Patria 888 (7,750 m2). Adicionalmente, el inmueble Ciénega (25,223 m2) actualmente se encuentra en proceso de certificación LEED BD+C Core and Shell.

Para reafirmar su compromiso y responsabilidad corporativa, en el año 2020 Fibra Mty institucionalizó su Política de Filantropía Corporativa y Apoyo a Comunidades, misma que tiene como objetivo apoyar, entre otras, diversas causas enfocadas al cuidado del medio ambiente, la biodiversidad, la flora y la fauna. En línea con dicha política, durante 2021 Fibra Mty apoyó 3 proyectos ambientales que en conjunto beneficiaron a más de 5.5 millones de personas.

Desde el inicio de operaciones de Fibra Mty, el cuidado del medio ambiente ha sido un tema relevante. Reducir la huella ambiental de nuestras operaciones es trascendental para lograr nuestro desarrollo sustentable. Nuestra estrategia ambiental se centra en la evaluación de las tendencias en el consumo de recursos naturales y la generación de residuos, siempre atentos a aprovechar las oportunidades de prevenir o mitigar impactos ambientales adversos e incrementar los impactos ambientales beneficiosos. Los principales impactos ambientales de Fibra Mty son el consumo de energía, la generación de emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo de agua y la generación de residuos sólidos.

Aunque nuestro modelo de negocio no se basa en el desarrollo o construcción de nuevos inmuebles, y por lo tanto no generamos impactos significativos directos o indirectos a los ecosistemas, hábitats o especies; el cuidado de la biodiversidad es un tema que nos compromete a actuar con énfasis en la prevención de impactos adversos significativos a áreas naturales protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad, además de colaborar con organismos externos para la conservación, restablecimiento y uso sostenible de áreas de importancia ecológica. Ninguna de las propiedades de Fibra Mty está dentro de o colindante con áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas.

El cambio climático y la estrategia para enfrentarlo es uno de los aspectos materiales para Fibra Mty y sus grupos de interés, debido a su relevancia para asegurar la continuidad del negocio en el largo plazo.

Nuestra estrategia ante el cambio climático se centra en tres líneas de acción:

1. Acelerar la reducción de emisiones de GEI.

En seguimiento a nuestra meta 2030 de reducir en al menos 30% la huella de carbono proveniente del consumo de energía eléctrica de los equipos centrales y áreas comunes de los edificios de oficinas del portafolio de Fibra Mty, tomando como línea base el consumo mismas propiedades de 2019, al cierre de 2021 observamos una reducción del 40% respecto al año base.

2. Promover prácticas de arrendamiento verde para impulsar prácticas de ahorro de energía y agua con nuestros inquilinos.

Convencidos que la colaboración con nuestros inquilinos es fundamental para alcanzar los objetivos de desarrollo sostenible de Fibra Mty, en 2021 iniciamos un proceso de actualización del clausulado de nuestros contratos de arrendamiento para incluir prácticas de arrendamiento ecológico, también llamado arrendamiento verde.

Como resultado de esta iniciativa y con el propósito de impulsar prácticas de ahorro de energía, reducir costos y potencializar el cumplimiento a nuestras metas de sustentabilidad corporativa, procuramos la inclusión de este clausulado en los nuevos contratos y/o renovaciones/modificaciones de arrendamiento celebrados a partir de 2022.

A este respecto, recientemente recibimos el reconocimiento Green Lease Leaders nivel plata otorgado por el Instituto para la Transformación del Mercado (Institute for Market Transformation) y la Alianza para Mejores Edificios (Better Buildings Alliance), del Departamento de Energía de Estados Unidos. Este programa reconoce a los arrendadores e inquilinos que modernizan sus arrendamientos promoviendo acciones colaborativas enfocadas en la eficiencia energética, los ahorros en costos operativos, la calidad del aire y la sustentabilidad de los inmuebles.

3. Desarrollar un plan de acción para mitigar riesgos relacionados con el cambio climático.

Para fortalecer nuestro enfoque ante los riesgos y oportunidades del cambio climático, incorporar adecuadamente los impactos potenciales de los riesgos en nuestros procesos de planificación, así como el desarrollo oportuno de las medidas de adaptación pertinentes, en el cuarto trimestre del 2022 iniciaremos la actualización de nuestra Estrategia de Resiliencia y Cambio Climático con base en las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgación Financiera Relacionada con el Clima (Task Force on Climate related Financial Disclosure - TCFD) y el Benchmark Global de Sustentabilidad de Bienes Raíces (Global Real Estate Sustainability Benchmark – GRESB).

3. Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso

3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Ver la sección “Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.

	2021	2020	2019
Número de Propiedades	60	59	58
Oficinas	18	18	18

Industrial	35	35	34
Comercial	6	6	6
ABR m²	818,864	713,925 ¹¹	699,928
Tasa de Ocupación en ABR	92.2%	94.4%	96.6%
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$17.5	\$18.5	\$18.8
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$11.8	\$13.5	\$14.1
Renta Promedio / m² Industrial (US\$)	\$4.7	\$4.6	\$4.6
Renta Promedio / m² Comercial (US\$)	\$7.6	\$7.4	\$7.7

Para el ejercicio 2021 podemos observar un decremento de 5.4% en la renta promedio de oficinas corporativas, y un decremento de 412.6% para oficinas operativas, en comparación con el ejercicio 2020. Todos estos decrementos se derivaron esencialmente por depreciación del peso frente al dólar, ajustes contractuales y la incorporación del inmueble La Perla, ya que sus rentas se encontraban por debajo de las del portafolio. La renta promedio para uso comercial e industrial se mantuvo respecto al ejercicio 2020, además de las explicaciones mencionadas anteriormente, en lo industrial se debe a la incorporación de los inmuebles Ciénega 2 y Ciénega 3.

Para el ejercicio 2020 podemos observar un decremento de 1.6% en la renta promedio de oficinas corporativas, un decremento de 4.3% para oficinas operativas y un decremento de 3.9% en la renta promedio para el uso comercial, en comparación con el ejercicio 2019. Todos estos decrementos se derivaron esencialmente por depreciación del peso frente al dólar y se vieron afectados en menor medida por ajustes contractuales. La renta promedio para uso industrial se mantuvo respecto al ejercicio 2019, además de las explicaciones mencionadas anteriormente, se debe a la incorporación de un inmueble del portafolio Garibaldi.

	2T22	2T21	2T20
Número de Propiedades	60	59	58
Oficinas	19	19	18
Industrial	35	34	34
Comercial	6	6	6
ABR m²	818,864	749,564	708,520
Tasa de Ocupación en ABR	91.7%	90.5%	96.4%
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$18.0	\$17.7	\$17.2

¹¹ El Área Bruta Rentable excluye la propiedad Cuprum.

Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$14.8	\$12.4	\$13.6
Renta Promedio / m² Industrial (US\$)	\$4.9	\$4.7	\$4.6
Renta Promedio / m² Comercial (US\$)	\$6.8	\$7.5	\$6.2

Para el 2T22 podemos observar un incremento de 1.7% en la renta promedio de oficinas corporativas en comparación con el 2T21 y un incremento de 19.4% para oficinas operativas principalmente por la desocupación del arrendatario Famsa que representaba 18.2% del ABR ocupado al 2T21. Además, podemos observar un incremento de 4.3% en industrial principalmente por los ajustes contractuales y la incorporación al portafolio de Ciénega 2 y Ciénega 3, y una disminución para comercial 9.3% principalmente por condiciones contractuales en el portafolio Monzas.

Para el 2T21 podemos observar un incremento de 2.9% en la renta promedio de oficinas corporativas, un incremento en el sector industrial de 2.2% y un incremento en el sector comercial de 21.0% en comparación con el 1T20 esencialmente por la apreciación del peso frente al dólar, la renta promedio para uso oficina operativa disminuyó 8.8% respecto al 1T20 viéndose afectada por ajustes contractuales y la desocupación del arrendatario Famsa.

Al 30 de junio de 2022 Fibra Mty cuenta con las pólizas de “todo riesgo”, en las cuales se asegura el valor total de reposición como nuevo de todos sus Inmuebles, incluyendo la construcción del edificio, los contenidos (maquinaria y mobiliario) y la pérdida consecencial (ingresos perdidos en caso de siniestro). La póliza Todo Riesgo incluye siniestros ocasionados por incendio, rayo, fenómenos hidrometeorológicos, terremotos y erupción volcánica. Adicionalmente, se cuenta con un seguro contra terrorismo, sabotaje y huelga, en donde se asegura el edificio, los contenidos y las pérdidas consecuenciales de cada una de las propiedades.

Por otra parte, se tiene un seguro de Responsabilidad Civil, el cual protege de cualquier afectación a terceros dentro de las instalaciones de cualquiera de los Inmuebles de Fibra Mty por un accidente a cargo del Fideicomiso. En esta, se ampara la Responsabilidad Civil hacia el arrendatario, asumida, contractual, cruzada, de vehículos y estacionamientos, de contaminación, maniobras de carga y descarga, así como de contratistas independientes. Aunado a lo anterior, los contratos de arrendamiento tienen como obligación del arrendatario la contratación de un seguro de responsabilidad civil a terceros por accidentes a cargo del arrendatario por un monto mínimo establecido con cada cliente.

Póliza	Todo Riesgo Industrial (Property)	Terrorismo Industrial	Todo Riesgo Oficinas & Comercial (Property) + Terrorismo	Responsabilidad Civil
Aseguradora	Banorte	Inbursa	Chubb	Zurich
Número de Póliza	110775202	STDN-070-1029416-0	26300 30194566	38177
Vigencia	19/08/2021 - 19/08/2022	19/08/2021 - 19/08/2022	23/11/2021 - 23/11/2023	19/05/2021 - 19/05/2022

3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Ver sección “*Acontecimientos Relevantes y Resultados*” del presente Prospecto.

3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso

Ver Sección “El Fideicomiso - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera”

Área Bruta Rentable

Ver la sección “III. El Fideicomiso- 2.1. Sectores Inmobiliarios en los que Opera el Fideicomiso” y 3.1. Inmuebles Propiedad del Fideicomiso” del presente Prospecto.

Composición por Uso de la Propiedad

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2022, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 672,573 miles, del cual al 2T22, el 50.3% corresponde al sector de industrial, el 47.6% corresponde al sector oficinas y el 2.1% corresponde al sector comercial.

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 1,180,286 miles, del cual 49.7% corresponde al sector industrial, el 47.7% corresponde al sector de oficinas y el 2.6% corresponde al sector comercial.

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 1,227,884 miles, del cual 50.1% corresponde al sector industrial, el 47.4% corresponde al sector de oficinas y el 2.5% corresponde al sector comercial.

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 1,092,692 miles, del cual 51.4% corresponde al sector de oficinas, el 45.8% corresponde al sector industrial y el 2.8% corresponde al sector comercial.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector específico. A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento al cierre del segundo trimestre de 2022, por giro económico del arrendatario:



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

**La apertura de otros sectores económicos se muestra en la siguiente gráfica:*



Ocupación

Al 30 de junio de 2022, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados al 91.7% como porcentaje de ABR (aproximadamente un 87.3% como porcentaje del ingreso total), registrando un aumento de 1.2 puntos porcentuales, en términos de ABR, al compararse contra el 2T21 en el cual contábamos con una ocupación de 90.5% y representando una disminución de 5.9 puntos

porcentuales, en términos de ABR, al compararse contra el 2T20 en el cual contábamos con una ocupación de 96.4%.

Al 30 de junio de 2022, la ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 72.4%, para las propiedades de uso comercial fue de 99.7% mientras que para las propiedades de uso industrial fue de 98.2%.

Al 31 de diciembre de 2021, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados al 92.2% como porcentaje de ABR (aproximadamente un 88.2% como porcentaje del ingreso total), registrando una disminución de 2.2 puntos porcentuales, en términos de ABR, al compararse contra el ejercicio 2020 en el cual contábamos con una ocupación de 94.4% y representando una disminución de 4.4 puntos porcentuales, en términos de ABR, al compararse contra el ejercicio 2019 en el cual contábamos con una ocupación de 96.6%.

Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 77.1%, para las propiedades de uso comercial fue de 98.3% mientras que para las propiedades de uso industrial fue de 97.3%.

Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 86.2%, para las propiedades de uso comercial fue de 98.1% mientras que para las propiedades de uso industrial fue de 96.8%.

Al 31 de diciembre de 2019, la ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 89.2%, para las propiedades de uso comercial fue de 100.0% mientras que para las propiedades de uso industrial fue de 98.9%.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Mty contaba con 115 arrendatarios, 61.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial del portafolio OEP por estar enfocada a darles servicio), 27.8% en propiedades de uso industrial y 10.4% en propiedades de uso comercial.

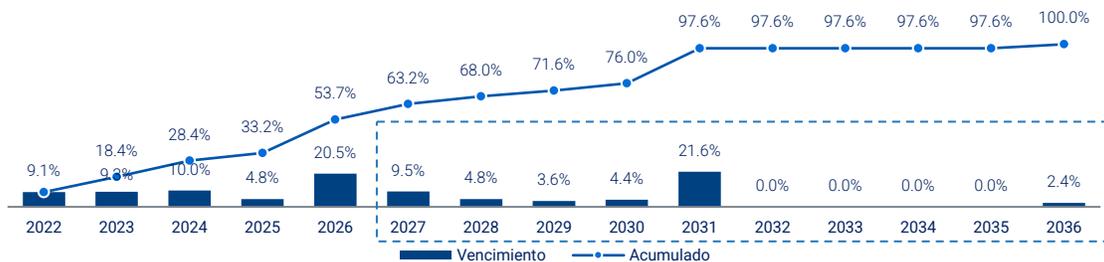
Al 31 de diciembre de 2021, el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 5.4 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un aproximado de 44.6% del flujo de rentas hasta principios de 2027.

Para el cierre del 2020, en términos de ingresos, se reportaron vencimientos contractuales durante el 2021 de 21.8%, de los cuales, fueron renovados más del 17.0%. Cabe resaltar que al cierre del 2021 se recuperó mediante nuevos contratos de arrendamiento el 2.8% del ingreso que vencía durante 2021.

Durante el 4T21, Fibra Mty concluyó exitosamente la renovación anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios arrendado a Whirlpool con un nuevo vencimiento en 2031, 3 años adicionales al vencimiento original. Whirlpool es el inquilino con el contrato de arrendamiento más relevante de Fibra Mty, representando el 18.3% de los ingresos al cierre del 2021.

Asimismo, en el 4T21, se incorporaron al portafolio dos nuevas propiedades industriales, “Ciénega 2” con 30,194 m2 y “Ciénega 3” con un ABR de 30,087 m2 con un plazo de arrendamiento a partir de la fecha de adquisición de 15 y 10 años respectivamente. En conjunto estos dos arrendamientos corresponden al 4.9% de nuestros ingresos al cierre del 2021.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Fibra Mty tiene el precio de renta de Oficinas Corporativas en Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara por debajo de mercado, lo anterior representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. Derivado de lo anterior, con la información disponible al 2T22, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas, sin embargo, las negociaciones dependerán de la evolución de la contingencia sanitaria y la absorción del espacio de oficinas en cada mercado.

Rentas en Dólares al mes ⁽¹⁾



⁽¹⁾ El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m² al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 2T2022

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T2022

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T2022

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T2022

Inmuebles del Portafolio sujetos a Gravámenes

Al 30 de junio de 2022 Fibra Mty cuenta con los siguientes Inmuebles sujetos a gravámenes.

Garantía Hipotecaria – Crédito Banorte

En virtud de cierto contrato de crédito simple celebrado en fecha 4 de julio de 2017 con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (como causahabiente por fusión como entidad fusionante con Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones como entidad fusionada), por un monto de hasta \$440,000,000.00 M.N. se afectaron en garantía hipotecaria las siguientes propiedades:

Propiedad	Dirección
Fortaleza	Blvd. Magno Centro 8, Centro Urbano Interlomas, Huixquilucan, México C.P. 52760
Ciénega	Camino a los Borregos, 785, Ciénega de Flores, Nuevo León

Garantía Hipotecaria – Crédito Actinver

En virtud del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 29 de noviembre de 2018, celebrado por y entre (i) FIBRA MTY F/2157, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de acreditante, por un monto principal de hasta \$400,000,000.00 M.N.; durante el primer trimestre de 2019 se afectaron en garantía hipotecaria las siguientes propiedades:

Propiedad	Dirección
Monza Chihuahua	Periférico de la Juventud 7101, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.

Monza Mitsu	Periférico de la Juventud 7107, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.
Monza Delicias	Av. Sexta Oriente 410, Delicias Chihuahua
Monza Cuauhtémoc	Av. 16 de septiembre 680, Col. Centro, Cuauhtémoc, Chihuahua.
Catacha	Calle Argentina, Fraccionamiento Industrial Martel, Santa Catarina, Nuevo León.
Santiago	Carretera Querétaro a Tlacote Sin número, Rancho Santa María Magdalena Corregidora Querétaro, Querétaro.
Monza 2	Periférico de la juventud Luis Donaldo Colosio 390, Hacienda La Cantera, Chihuahua, Chihuahua
Catacha 2	Lateral de la Carretera Estatal 431, kilómetro 2+200, Hacienda La Machorra, El Marqués, Querétaro.

3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso

Desempeño de los Activos

Esta información se presenta y analiza en la sección “Información financiera seleccionada del fideicomiso” del presente Prospecto.

3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Cumplimiento del plan de negocios 2022

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

En cuestiones operativas:

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

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- c) A pesar del incremento en la actividad de comercialización de oficinas, el tiempo de absorción es mayor que los observados históricamente, ocasionando una reducción en los niveles de renta de salida por m2. No obstante, i) las presiones inflacionarias en los materiales de construcción, ii) el incremento previsto en las tasas de interés y iii) el inventario disponible existente, nos permiten proyectar una recuperación de los fundamentales en el mediano plazo.
- d) La reducción en las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial reduce el flujo incremental al realizar una adquisición.

En la parte financiera:

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

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

Guía 2022

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

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

Durante los 6 meses terminados el 30 de junio de 2022 hemos alcanzado lo siguiente:

En cuestiones operativas

- a) El ajuste derivado de la inflación en los contratos de arrendamiento durante los primeros 6 meses fue superior a lo estimado.
- b) De acuerdo con el perfil de vencimientos reportado al 4T21, 14.9% de ingresos que se vencían durante 2022, de los cuales 2.7% fue renovado, 3.1% no ejerció su derecho de salida anticipada, 0.4% fue desocupado mientras que el 8.7% restante se encuentra en negociación. De los contratos aún en proceso de negociación, más del 7.8% se encuentran en fase final de negociación, por lo que no se estiman vacancias materiales en los próximos trimestres
- c) El regreso de las compañías al espacio de oficinas ha mostrado avances, sin embargo, a una velocidad menor a la proyectada en nuestro plan de negocio 2022. Lo anterior representó una reducción en el gasto por servicios en comparación al estimado.
- d) Adicionalmente, en relación con el espacio vacío, se continúan los esfuerzos de comercialización con múltiples prospectos en etapas avanzadas de negociación, incluso algunas en proceso de firma, mientras que algunos otros se encuentran en etapas iniciales. Es importante resaltar que durante el 2T22 se cerraron negociaciones por aproximadamente 4,000 m2, siendo el mercado de oficinas corporativas en Jalisco y Nuevo León el de mayor absorción. Estos contratos de arrendamiento empezarán a generar ingresos a lo largo de la segunda mitad del 2022.

En relación a las Adquisiciones, durante el 2T22 Fibra Mty comenzó los esfuerzos para realizar una emisión de capital por un monto de hasta Ps. 3,450 millones. El objetivo principal de la emisión es fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial.

Asimismo, al cierre del 2T22, Fibra Mty aún tiene capacidad adicional de endeudamiento, por un monto de hasta US\$ 100 millones (equivalentes a Ps. 2,014.43 millones al 30 de junio de 2022) disponibles para realizar adquisiciones.

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

Vale la pena mencionar que al 2T22, Fibra Mty tiene en evaluación posibles transacciones que superan los US\$ 500 millones. El mayor volumen de inmuebles potenciales proviene del sector industrial y se encuentran ubicados al norte, bajo y centro del país.

3.6 Informe de deudores relevantes

A la fecha de presentación del Prospecto, al 30 de junio de 2022, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 no contamos con deudores relevantes.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el saldo pendiente de cobro a cargo de arrendatarios terceros y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar fue de \$27,311 miles de pesos, \$30,282 miles de pesos, \$44,947 miles de pesos y \$13,616 miles de pesos, respectivamente. Fibra Mty mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su período de facturación. La naturaleza del negocio permite a Fibra Mty mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días.

Debido al deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, la administración de Fibra Mty redujo el umbral de incumplimiento para sus cuentas por cobrar, de tal forma que, a partir del 1 de enero de 2021, 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 en lugar de 90 días. La revisión continua de los días del umbral de incumplimiento, así como de las probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, forma parte de la aplicación continua de la estimación de deterioro con enfoque de pérdidas crediticias esperadas contabilizando cualquier cambio en los mismos de manera prospectiva.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los saldos de cartera vencida ascendían a \$14,822 miles, \$21,469 miles, \$10,298 miles y \$448 miles con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$1,134 miles, \$4,795 miles, \$3,890 miles y \$0, respectivamente; reconociendo un gasto por el incremento a la estimación de deterioro de cuentas por cobrar dentro del estado consolidado de utilidad integral que se presenta como parte de los Estados Financieros Consolidados Anuales, adjuntos en la sección 8 "Anexos" del presente Prospecto de Colocación por \$905 miles y \$3,890 miles por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, \$0 para 2019. Por el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, se reconoció una reversa a la estimación de deterioro de \$3,661 miles.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el saldo de cuentas por cobrar, neto de su estimación de deterioro, generado por contratos de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

<i>(cifras en miles de pesos)</i>	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar diferidas ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,134	\$ -
Cuentas por cobrar no vencidas ⁽²⁾	13,072	12,183	1,271	10,751
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas ⁽³⁾	13,688	16,674	6,408	448
Total	<u>\$26,760</u>	<u>\$28,857</u>	<u>\$26,813</u>	<u>\$ 11,199</u>

1. *A causa de la pandemia COVID-19, estas cuentas representan el diferimiento de cobro de algunas facturas generadas en el año 2020 para apoyar a la tesorería de los inquilinos del Fideicomiso, permitiendo así la continuidad de los negocios. Al 31 de diciembre de 2021, se recuperó la totalidad de las cuentas por cobrar diferidas.*
2. *Cuentas por cobrar emitidas en plazo menor a 60 días para 2022 y 2021, y 90 días para 2020 y 2019.*
3. *Corresponden mayormente a un cambio de política de pago por parte de ciertos inquilinos y/o modificaciones contractuales.*

4. Contratos y acuerdos relevantes

Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, incluyendo aquellas modificaciones realizadas al Contrato de Fideicomiso en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014, 4 de septiembre de 2017 y 28 de enero de 2021, respectivamente. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso. Dicho extracto no pretende ser exhaustivo ni suficiente por lo que se hace referencia expresa a los términos y disposiciones contenidos en el propio Contrato de Fideicomiso.

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

Emisión de CBFIs. El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra FMTY14.

Nuestros CBFIs, están denominados en Pesos, no son amortizables, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros que cuenten con un contrato de inversión con alguna institución autorizada en México.

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

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona o Grupo de Personas (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberán notificar por escrito al Administrador, al Comité de Prácticas y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) sobre la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Una vez recibida dicha solicitud, y a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha solicitud, el Comité de Prácticas deberá proporcionar un informe a los miembros del Comité Técnico en el que manifiesta su opinión en cuanto a la solicitud recibida. Lo anterior en el entendido que lo establecido en el presente párrafo no será aplicable para adquisiciones que se realicen mediante suscripción de CBFIs en ofertas públicas o privadas de suscripción de CBFIs realizadas por el Fideicomiso en México y/o el extranjero. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico deberá convocar una sesión del Comité Técnico, a fin de resolver respecto de la adquisición notificada en la solicitud recibida en términos de lo señalado anteriormente, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador o el Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) reciba una notificación completa para ser celebrada dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la convocatoria correspondiente. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, (v) la recomendación del Comité de Prácticas, y (vi) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Lo anterior en el entendido, que, si el Comité Técnico no sesiona o no emite su resolución dentro de los 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir

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

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador,

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

Asambleas de Tenedores de CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días Naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

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

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

- Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones;
- Remoción y Sustitución del Fiduciario;
- Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las Emisiones;

- Remuneración de los Miembros del Comité Técnico;
- Inversiones entre Partes Relacionadas;
- Aprobación de modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso;
- Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso;
- Aprobación de adquisiciones de CBFIs a través de ofertas públicas de compra.

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

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

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el

nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

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

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la emisión inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii)

por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

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

Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la

Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios especializados son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios especializados relacionados con (i) la asesoría y consultoría especializada en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones respecto del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la asesoría en el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la asesoría y consultoría en Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la asesoría y consultoría sobre la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la supervisión de la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicho extracto no pretende ser exhaustivo ni suficiente por lo que se hace referencia expresa a los términos y disposiciones contenidos en el propio Contrato de Administración.

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

Propiedades deberá rembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

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

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

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

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

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

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

iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

Ver Sección “*Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas y en proceso*”.

iv) Convenios de Desinversión de Inmuebles.

Ver sección “*Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas y en proceso*”.

v) Contratos de arrendamiento.

Al término del segundo trimestre de 2022, tenemos Contratos de Arrendamiento celebrados con 117 arrendatarios, incluyendo principalmente los sectores de Industria, Tecnología, Automotriz y de Servicios. Los 10 arrendatarios principales representaban aproximadamente el 44.9% del ingreso de los contratos de arrendamiento vigentes al 30 de junio de 2022.

Consideramos que nuestro portafolio se distingue por la calidad de nuestros arrendatarios, así como por la diversificación, en términos de giro económico, que estos representan. El promedio ponderado por renta de los contratos vigentes al término del primer trimestre de 2022 es de 5.1 años.

Asimismo, no más del 9.1% de nuestros Contratos de Arrendamiento por Renta Base Anualizada terminarán en el año 2022.

Sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con condiciones para incrementar la renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 30 de junio de 2022, 22.1% de nuestra Renta Base Anualizada es pagadera en Pesos y 77.9% en dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente Renta Base Anualizada en dólares, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestro portafolio

vi) Convenios de Voto.

Al 30 de junio de 2022 no tenemos conocimiento de que existan convenios para el ejercicio del voto entre tenedores de los CBFIs o entre los miembros del Comité Técnico.

vii) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al 30 de junio de 2022, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

5. Administradores

i) Administradores u Operadores.

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

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

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de

Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

ii) Comité Técnico.

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

Miembro del Comité Técnico	Edad	Sexo
Federico Garza Santos	57 años	Masculino
Eugenio Santiago Clariond Reyes*	78 años	Masculino
Juan Carlos Calderón Guzmán*	51 años	Masculino
Guillermo Babatz Torres	53 años	Masculino
Alberto Federico Terrazas Seyffert*	57 años	Masculino
Andrés Ochoa Bünsow*	67 años	Masculino
Luz Adriana Ramírez Chávez*	61 años	Femenino
Silvia Lucía Dávila Kreimerman*	51 años	Femenino
Carmen Eugenia Garza T Junco*	48 años	Femenino

**Miembros Independientes*

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

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

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Grupo Delta, una empresa líder en desarrollo, inversión y gestión de proyectos inmobiliarios que ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados, empresa de la cual fue director general, en donde desarrolló una amplia experiencia en el desarrollo y operación de bienes inmuebles. Por otro lado, participa activamente en organizaciones que promueven el desarrollo social y la participación ciudadana en las comunidades. Asimismo, es presidente del consejo de administración de Numa Inmuebles, una empresa dedicada a brindar asesoría inmobiliaria, además del desarrollo y comercialización de inmuebles residenciales y comerciales. Adicionalmente, el Sr. Garza Santos es presidente del comité técnico de Deltack, administradores de capital para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en México, y del consejo de administración de Desarrollos Delta USA, Tres Vidas Acapulco, Arinmsur, Citadela Mérida, vicepresidente del consejo de administración de Inmobiliaria

Macroplaza, y miembro del consejo de administración de Promotora Ambiental. Tiene 57 años de edad. El Sr. Garza Santos cuenta con una carrera en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

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

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

El Sr. Clariond es presidente Honorario del consejo de administración de Grupo Cuprum, el principal extrusor de aluminio de Latinoamérica, Grupo Cleber, un grupo multimarca líder en la industria de distribución automotriz en el Norte y Noreste del país, y Fultra, grupo empresarial enfocado al sector del transporte. Entre otros cargos, ha sido presidente y CEO de Grupo IMSA, una empresa industrial líder en el segmento de negocio de productos procesados de acero, donde participó por más de 55 años desde puestos gerenciales hasta ocupar la dirección general, desarrollando amplia experiencia en la dirección de empresas líderes en su industria. Asimismo, ha sido vicepresidente del Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), presidente del Capítulo Mexicano del Comité para América del Norte (NAC), presidente de la Cámara de Comercio México-Estados Unidos y presidente del Consejo Nacional de Comercio Exterior (CONACEX); Presidente del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios. Tiene 78 años de edad. El Sr. Clariond es licenciado y maestro en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Adicionalmente, el Sr. Clariond Reyes es miembro del consejo de administración de las siguientes empresas: Grupo Industrial Saltillo, Orbia, Grupo Financiero Ve por Más, Grupo Galería, Grupo Energex y Exel del Norte, así como administrador único de la sociedad Buró Inmobiliario Elite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Lic. Ochoa es abogado practicante, inversionista y miembro de Consejos de varias empresas públicas y privadas. Fue socio de Baker McKenzie desde 1986 donde ejerció como abogado transaccional con amplia experiencia en los sectores de finanzas corporativas, M&A, inmobiliario e infraestructura, entre otros. Desempeñó a lo largo de su carrera diversas funciones directivas incluyendo el puesto de Presidente del Comité Global de Políticas de Baker McKenzie Internacional, Presidente del Comité Global de Finanzas, Presidente del Consejo Regional de Latinoamérica y Socio Director Nacional de las oficinas de la firma en México. Asimismo, fue miembro del Comité Global Ejecutivo de la firma, en el que desempeñó sus funciones bajo la dirección de Christine Lagarde, hasta recientemente la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional. Con más de 40 años de experiencia, el Lic. Ochoa Bünsow ha sido reconocido como uno de los abogados líderes en derecho corporativo y financiero, habiendo recibido múltiples reconocimientos, tales como su continua certificación por Chambers Latin America y Latin American Law Firm Leader of the Year 2013 por la prestigiada revista inglesa Latin Lawyer. Participa activamente en asociaciones como el Consejo Nuevo León y la American Chamber of Commerce de México Capítulo Monterrey de la que fue Presidente y actualmente preside el Comité de Fomento Industrial y Desarrollo Económico (COFIDE). Es Presidente del Consejo Directivo y Presidente del Comité Ejecutivo de Invest Monterrey (DeMTY, A.C.), asociación público privada que agrupa a más de cien empresas privadas, organismos públicos, universidades y organizaciones empresariales con el objeto de promover la atracción de capital y desarrollo económico del Estado de Nuevo León. Tiene 67 años de edad.

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

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

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

La Sra. Ramírez Chávez es, actualmente, la Directora General de Visa México, así como Vicepresidente en el comité del Consejo Ejecutivo de Empresas Globales (CEEG) y Vicepresidente en el comité de la Asociación Mexicana de Mujeres Ejecutivas (AMME), participó en el curso de "Women on Boards" en Harvard Business School, así mismo en los comités de la Mujer en la Alta Dirección en el IPADE y de Diversidad de American Chambers. Cuenta con amplia experiencia financiera y en tecnologías de la información aplicadas a los negocios. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Química en la

Universidad La Salle y un MBA en Administración de Empresas y además realizó estudios de Finanzas y Evaluación de Proyectos de Inversión en la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Tiene 61 años de edad.

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

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

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

Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. En el 2005 asume la dirección de Fundación Frisa, fundación empresarial de FRISA Industrias (líder mundial en la manufactura de anillos rolados y forja abierta), fundación dedicada a impulsar proyectos que promuevan la movilidad social en Nuevo León. Es miembro del Consejo de administración de Frisa Industrias, Universidad de Monterrey, Consejo Nuevo León para la Planeación estratégica, FUNDMEX Fundación del Empresariado Mexicano, A.C. Cofundadora y Presidenta de la 1er Fundación Comunitaria en NL, COMUNIDAR. En el 2015 asume la Presidencia del Consejo de Participación Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Social del estado de NL. Tiene 47 años de edad.

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

COMITÉ TÉCNICO	
Miembro propietario	Ind.
Federico Garza Santos (presidente)	No
Guillermo Enrique Babatz Torres	No
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si
Andrés Ochoa Bünsow	Si
Luz Adriana Ramírez Chávez	Si
Silvia Lucía Dávila Kreimerman	Si
Carmen Eugenia Garza T Junco	Si

COMITÉ DE AUDITORÍA	
Miembro	Ind.
Andrés Ochoa Bünsow (Presidente)	Si
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si
Luz Adriana Ramírez Chávez	Si

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS	
Miembro	Ind.
Juan Carlos Calderón Guzmán (Presidente)	Si
Andrés Ochoa Bünsow	Si
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si
Guillermo Enrique Babatz Torres	No

COMITÉ DE INVERSIONES	
Miembro	Ind.
Federico Garza Santos	No
Guillermo Enrique Babatz Torres	No
Alberto Federico Terrazas Seyffert (Presidente)	Si
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si
Andrés Ochoa Bünsow	Si
Luz Adriana Ramírez Chávez	Si

COMITÉ DE NOMINACIONES	
Miembro	Ind.
Federico Garza Santos	No
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si
Andrés Ochoa Bünsow (Presidente)	Si

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO	
Miembro	Ind.
Eugenio Santiago Clariond Reyes (Presidente)	Si
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si

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

Conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la Oferta, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia. Los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos anteriormente.

En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo

suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

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

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- (ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de

- los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;
 - (iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
 - (v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;
 - (vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
 - (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
 - (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;
 - (ix) con la recomendación previa y por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;
 - (x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;
 - (xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
 - (xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;
 - (xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;
 - (xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

- (xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas.
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar de tiempo en tiempo las Políticas de Operación del Programa de Recompra del Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.

iv) Comité de Prácticas.

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

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

v) Comité de Auditoría.

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

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que

- cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
- (ii) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
 - (iii) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
 - (iv) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
 - (v) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
 - (vi) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
 - (vii) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
 - (viii) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e
 - (ix) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

vi) Comité de Nominaciones.

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

vii) Comité de Inversiones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionará cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión que deba ser aprobada por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso, o bien, que dicha

inversión o desinversión sea celebrada con Personas Relacionadas. Las recomendaciones del Comité de Inversiones incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

viii) Comité de Endeudamiento.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades: (i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e (ii) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable. El Comité de Endeudamiento o algún otro comité ha aprobado algún manual de administración de riesgos, sin embargo, Fibra Mty ha implementado una política en materia de instrumentos financieros derivados. Para mayor información respecto de la política en materia de instrumentos financieros derivados ver sección "V. Información financiera del Fideicomiso"-*"2. Informe de Créditos Relevantes" - "Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros"* del presente Prospecto.

ix) Asambleas de Tenedores

Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 22 de abril de 2021;

Quorum: 87.55% (ochenta y siete punto cincuenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Asuntos de la Asamblea Ordinaria Anual

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020 conforme a la Cláusula 4.3(a)(i) del Fideicomiso.

II. Nombramiento y/o ratificación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

III. Nombramiento y/o ratificación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico

conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

IV. Nombramiento y/o ratificación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

V. Nombramiento y/o ratificación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

VI. Nombramiento de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

VII. Nombramiento y/o ratificación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

VIII. Nombramiento y/o ratificación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

IX. Nombramiento y/o ratificación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y de Carmen Eugenia Garza T Junco como su respectivo suplente y, en su caso, confirmación de independencia de dichos miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

X. Confirmación de la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

XI. Informe en relación con las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.

XII. Confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso

de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). Resoluciones al respecto.

XIII. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo ("CEBUREs"), al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como CEBUREs, según dicho programa multivalor fue aprobado por los Tenedores en asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de mayo de 2017 (el "Programa 2017"), hasta por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa 2017, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales. Resoluciones al respecto.

XIV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación para el establecimiento y puesta en marcha de (i) un programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs y de CEBUREs a ser emitidos por Fibra Mty, como emisor recurrente, (ii) la emisión adicional de CBFIs para ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo de dicho programa multivalor, (iii) la inscripción preventiva de los CBFIs y de los CEBUREs a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Resoluciones al respecto.

XV. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra. Resoluciones al respecto.

Asuntos de la Asamblea Extraordinaria

XVI. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para la realización de modificaciones al Fideicomiso y sus anexos y a el o los títulos representativos de los CBFIs, en relación con el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos y aspectos relacionados, así como de cualesquiera otras modificaciones al Fideicomiso que se sometan a la aprobación de la Asamblea y la correspondiente toma de nota o actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y consecuente canje de títulos correspondiente en la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.. Resoluciones al respecto.

Asuntos comunes de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria

XVII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Acuerdos

- PRIMERO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, se aprueban los estados financieros consolidados anuales auditados incluyendo la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2020, en la forma y términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea y que se describen en el cuerpo del acta de asamblea.
- SEGUNDO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y David Francisco Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- TERCERO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, se aprueba ratificar la designación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y se designa a Alberto Eugenio Garza Santos como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- CUARTO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- QUINTO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.93% (ochenta y cinco punto noventa y tres por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Eugenio Clariond Rangel como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- SEXTO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 78.66% (setenta y ocho punto sesenta y seis por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba la designación de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho

miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

- SÉPTIMO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Emilio Jesús Marcos Charur como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- OCTAVO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y la designación de Carlos Francisco García Reyes como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- NOVENO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 85.94% (ochenta y cinco punto noventa y cuatro por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y Carmen Eugenia Garza T Junco como su respectivo suplente, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dichos miembros del Comité Técnico, quienes fueron previamente designados e identificados como Miembros Independientes, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- DÉCIMO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 82.71% (ochenta y dos punto setenta y un por ciento) de los CBFIs representados, se confirma y aprueba la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.3 (e) y la Cláusula 5.3 del Fideicomiso, en los términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea.
- DÉCIMO PRIMERO. Con la conformidad de los Tenedores presentes, se toma conocimiento de las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, según fue informado por el Administrador a la Asamblea.

- DÉCIMO SEGUNDO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se confirman los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única”), en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea y se describen en el cuerpo del acta de asamblea.
- DÉCIMO TERCERO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157: (i) lleve a cabo una segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas o ampliaciones mediante la emisión de CEBUREs adicionales, considerando una emisión y colocación inicial por un monto de hasta USD\$115,000,000.00 (ciento quince millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y por un número total de hasta 1,150,000 (un millón ciento cincuenta mil) CEBUREs, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, considerando un valor nominal por CEBURE de USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), y sustancialmente conforme a los términos, condiciones y características preliminares que se presentaron en la Asamblea, en el entendido, que dicha colocación, así como los términos, condiciones y características de la misma estarían sujetos a las observaciones y/o requerimientos que, en su caso pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, la BMV y/o Indeval, y que dichos términos, condiciones y características pudieran ajustarse en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado, y (ii) que de conformidad con los términos del Programa, y sujeto a las condiciones de mercado, tenga derecho de emitir y ofrecer públicamente CEBUREs adicionales a los CEBUREs originales, y la oferta pública de los CEBUREs adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBFIs ni de los Tenedores de CEBUREs originales que se emitan y ofrezcan públicamente con motivo de la primera segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa, y en consecuencia, se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad que sea necesaria, a efecto de llevar a cabo la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa que ha sido aprobada, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto inscribir definitivamente los valores en el RNV, así como para que lleven a cabo la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, actualización, aviso, certificación, instrucción, canje, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito, así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento al presente acuerdo, y para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarias para llevar a cabo el depósito del título que ampare los CEBUREs objeto de la oferta pública y colocación al amparo del Programa.
- DÉCIMO CUARTO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se hace constar que el Fiduciario, como fiduciario

del fideicomiso irrevocable número F/2157, podrá destinar los recursos netos que obtenga de la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs principalmente para amortizar anticipadamente un contrato de crédito sindicado que fue celebrado con un sindicato de bancos el 10 de diciembre de 2018, el cual a la fecha cuenta con un saldo insoluto de aproximadamente USD\$108,625,000 (ciento ocho millones seiscientos veinticinco mil Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), pudiéndose destinar cualquier remanente de los recursos para propósitos corporativos de naturaleza general.

- DÉCIMO QUINTO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se hace constar que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, podrá destinar los recursos netos que obtenga de la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs adicionales, mediante una o varias reaperturas, para amortizar anticipadamente deuda, pudiéndose destinar cualquier remanente de los recursos, según corresponda, para propósitos corporativos de naturaleza general.
- DÉCIMO SEXTO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba, delega y faculta al Comité Técnico y en lo individual a los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y/o Javier Llaca García, para que en relación con el Programa y/o con la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del mismo y que ha sido aprobada en términos del acuerdo DÉCIMO TERCERO anterior, cualquiera de ellos en su calidad de funcionarios del Administrador, determinen aquellos términos y/o condiciones que no hayan sido determinados por la Asamblea, así como en su caso ajuste el monto, valor nominal, tasa de interés, fechas de la oferta y colocación y otras características particulares en función de las condiciones de mercado.
- DÉCIMO SÉPTIMO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se hace constar que, en todo caso, la segunda la oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del Programa, deberá llevarse a cabo considerando los Lineamientos de Apalancamiento y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda confirmados por esta Asamblea en conforme el acuerdo DÉCIMO SEGUNDO anterior.
- DÉCIMO OCTAVO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, lleve a cabo la estructuración e implementación de un nuevo programa de colocación y oferta pública de CBFIs y de CEBUREs con carácter revolvente (el “Nuevo Programa”), hasta por un monto total autorizado de \$20,000,000,000.00 M.N. (veinte mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBUREs (el “Monto Total Autorizado del Nuevo Programa”), asimismo que obtenga las autorizaciones correspondientes (1) para la implementación y puesta en marcha de dicho programa, incluyendo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la CNBV (2) a los formatos de suplementos informativos, avisos y documentos de información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones de CBFIs y CEBUREs al amparo del Nuevo Programa bajo la modalidad de emisor recurrente, y (3) para la inscripción preventiva en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación de (i) 1,753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs y (ii) CEBUREs hasta por

el Monto Total Autorizado del Nuevo Programa bajo la modalidad de programa de colocación, de conformidad con los términos y condiciones generales que fueron presentadas a la Asamblea, en el entendido que, las características definitivas se incluirán en el prospecto de colocación del Nuevo Programa, así como en su caso ajuste al monto, valor nominal, tasa de interés, fechas de la oferta y colocación y otras características particulares en función de la asesoría del o de los intermediarios colocadores y en función de las condiciones de mercado, y en consecuencia, se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, presenten cualquier solicitud, escrito, actualización, notificación, gestión o trámite ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier otra persona, entidad o autoridad que sea necesaria, a efecto de implementar el Nuevo Programa y, en su caso, llevar a cabo las ofertas públicas y colocaciones de CBFIs y de CEBUREs al amparo del Nuevo Programa que ha sido aprobado, incluyendo cualquier solicitud que tenga por objeto inscribir definitivamente los valores en el RNV, así como para que lleven a cabo la formalización, suscripción y/o celebración de cualquier escrito, prospecto preliminar y/o definitivo, suplemento informativo preliminar y/o definitivo, actualización, aviso, certificación, instrucción, canje, anexo, notificación, acuerdo, convenio, contrato o título de crédito, así como cualquier acto jurídico necesario o conveniente en general para dar cumplimiento al presente acuerdo, y para que lleven a cabo todos los actos y gestiones necesarias para llevar a cabo el depósito del título que ampare las emisiones correspondientes objeto de las ofertas públicas y colocaciones al amparo del Nuevo Programa.

- DÉCIMO NOVENO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba la emisión adicional de hasta 1,753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs por parte del Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del Nuevo Programa.
- VIGÉSIMO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba que el Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2157, realice una o varias emisiones de CBFIs o de CEBUREs al amparo del Nuevo Programa, hasta por el Monto Total Autorizado del Nuevo Programa, y conforme a las características que de tiempo en tiempo determine el Comité Técnico del Fideicomiso, y que lleve a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes y que obtenga las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo dichas emisiones.
- VIGÉSIMO PRIMERO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Mty bajo el Programa de Recompra por el periodo comprendido entre esta fecha, y la fecha en que tenga lugar la asamblea ordinaria anual de tenedores de Fibra Mty en la que se resuelva sobre la información financiera correspondiente al ejercicio 2021, será por la cantidad total de \$575,000,000.00 M.N. (quinientos setenta y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en el entendido que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable.

- VIGÉSIMO SEGUNDO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba llevar a cabo las modificaciones propuestas por el Administrador al Fideicomiso y sus anexos, al Título y a cualquier otro Documento de la Operación que resulte aplicable, en términos sustancialmente similares a los documentos que fueron puestos a disposición de los Tenedores previo a la Asamblea y que se discutieron en la misma y cualquier modificación accesoria que resulte conducente, incluyendo aquellas que, en su caso pudieran derivar de requerimientos de la CNBV, la BMV o Indeval, con relación a la facultad de la asamblea de Tenedores de determinar el límite máximo de endeudamiento permitido y el límite del índice de cobertura de servicio de la deuda de conformidad con lo previsto en la Circular Única y sus Anexos y aspectos relacionados, así como las demás modificaciones al Fideicomiso que fueron presentadas en la Asamblea.
- VIGÉSIMO TERCERO. Por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 100% (cien por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, Paola Alejandra Castellanos García, Marisol Osuna Hernández, Xhunaxhi Verónica Velásquez González a y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 21 de octubre de 2021;

Quorum: 75.85% (setenta y cinco punto ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Asuntos de la Asamblea Ordinaria

I. Discusión y, en su caso, aprobación de una propuesta para que Fibra Mty participe en la negociación y/o celebración de una o más operaciones de crédito y/o financiamiento con una o más instituciones financieras y/o bancarias nacionales o extranjeras, y en su caso, para el otorgamiento de las garantías correspondientes, incluyendo sin limitar la formalización de la documentación relacionada con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

Asuntos de la Asamblea Extraordinaria

II. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para la realización de ciertas modificaciones al Contrato de Administración y sus anexos, celebrado por y entre el Administrador y el Fiduciario del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

Asuntos comunes de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Acuerdos

- PRIMERO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.89% (noventa y nueve punto ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba que Fibra Mty participe en, y lleve a cabo la negociación y celebración de uno o varios contratos de crédito o financiamiento (incluyendo sin limitar simple, revolving, estructurado, sindicado, club deal, etc.) con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, incluyendo pero sin limitar a BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y entidades controladoras, afiliadas y/o subsidiarias ("Bancomer"), y/o Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y entidades controladoras, afiliadas y/o subsidiarias ("Banorte") y/o Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y entidades controladoras, afiliadas y/o subsidiarias ("Scotiabank"), hasta por la cantidad principal de EUA\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente total o parcial en Pesos de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos y condiciones que Administrador Fibra Mty y/o Fibra Mty estimen convenientes, siempre y cuando dichos términos y condiciones se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso y en la normatividad aplicable, considerando los términos indicativos que fueron presentados y en los términos y condiciones que se describen en el cuerpo del acta de la presente Asamblea (las "Operaciones de Financiamiento") y, en consecuencia, se autoriza a Fibra Mty para que participe en las negociaciones que estime necesarias o convenientes con bancos y/o instituciones financieras nacionales y/o extranjeras, incluyendo sin limitar a Bancomer y/o Banorte y/o Scotiabank, incluyendo sin limitar, a la celebración, firma, otorgamiento y/o suscripción por parte de Fibra Mty de cualesquier documento preparatorio, contrato, convenio, convenio modificatorio, enmienda, fideicomiso, anexo, apéndice, pagaré, hipoteca, prenda, instrumento, documento de garantía, título de crédito, certificado, solicitud, requerimiento, endoso, constancia y/o documento relacionado con, o que se derive de las Operaciones de Financiamiento, incluyendo pero sin limitar (i) la suscripción de uno o varios pagarés al amparo de las Operaciones de Financiamiento o de cualquier otro contrato de crédito o financiamiento relacionado con las Operaciones de Financiamiento, a negociarse y suscribirse por Fibra Mty en su carácter de acreditada, fiadora, aval, obligada solidaria y/o garante, y en su caso por los Fideicomisos de Propiedades, según sea el caso, (ii) la celebración de los documentos que sean necesarios o convenientes mediante los cuales se otorgue cualesquier garantía personal o real respecto de los bienes y derechos (presentes y futuros) que formen parte del patrimonio de Fibra Mty y/o de los Fideicomisos de Propiedades, según sea el caso, incluyendo pero sin limitar la celebración de uno o más fideicomisos de administración y/o garantía y/o medio de pago y/o la celebración de convenios de cesión y/o aportación de derechos, incluyendo cesión de derechos y/u obligaciones sobre contratos de arrendamiento o contratos de administración, derechos sobre cuentas por cobrar y/o de derechos fideicomisarios, y (iii) la celebración de una o más operaciones derivadas de las denominadas hedge y/o contratos de swap o permuta financiera de dólares de los Estados

Unidos de América a Pesos de los Estados Unidos Mexicanos, o viceversa (a dichos documentos, junto con las Operaciones de Financiamiento, incluyendo a los demás documentos derivados o relacionados con los mismos, sean estos accesorios, conexos, necesarios o convenientes, incluyendo sus modificaciones o adecuaciones, los "Documentos del Financiamiento").

- SEGUNDO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.89% (noventa y nueve punto ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs representados, en relación con y para efectos de la celebración, firma, otorgamiento y/o suscripción de las Operaciones de Financiamiento presentados en la Asamblea y de los demás Documentos del Financiamiento (incluyendo los documentos de garantía correspondientes) y a que se refiere el acuerdo Primero anterior, se autoriza e instruye al Fiduciario para que celebre a través de sus delegados fiduciarios y/o apoderados que designe para tal efecto, cualquiera Documentos del Financiamiento que le instruya Administrador Fibra Mty, y en caso de considerarlo necesario o conveniente, para otorgar los poderes generales o especiales que se requieran para tales efectos, incluyendo pero sin limitar para otorgar uno o más poderes en favor de la persona o entidad que sea designada como agente de proceso en cualquier otra jurisdicción distinta a la de México conforme a los Documentos del Financiamiento.
- TERCERO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.89% (noventa y nueve punto ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se autoriza a Administrador Fibra Mty y/o al Fiduciario de forma directa, y en su carácter de fideicomisario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1679 de fecha 15 de agosto de 2014 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha, el "Fideicomiso 1679"), celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario 1679") y del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1977 de fecha 15 de agosto de 2014 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha, el "Fideicomiso 1977"), celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario 1977" y conjuntamente con el Fideicomiso 1679, los "Fideicomisos de Propiedades"), para que instruyan (A) al Fiduciario 1679 bajo el Fideicomiso 1679, y (B) al Fiduciario 1977 bajo el Fideicomiso 1977, respectivamente, y según sea el caso, a fin de que en la medida necesaria comparezcan a la celebración de las Operaciones de Financiamiento, ya sea en su calidad de aportantes y/o fideicomitentes a los fideicomisos de administración y/o garantía y/o medio de pago que en su caso se celebren con respecto a los inmuebles que formen el patrimonio de dichos fideicomisos y/o en su calidad de garantes del cumplimiento de las obligaciones de Fibra Mty bajo las Operaciones de Financiamiento, y para que otorguen las garantías que sean necesarias o convenientes sobre el patrimonio tanto de los Fideicomisos de Propiedades, según corresponda, así como para que en su caso comparezcan a la suscripción de uno o varios pagarés al amparo de las Operaciones de Financiamiento o de cualquiera de los Documentos del Financiamiento, ya sea en su carácter de fiador, aval, obligado solidario, fideicomitente, fideicomisario y/o garante, considerando los términos indicativos que fueron presentados y en los términos y condiciones que se describen en el cuerpo del acta de Asamblea.
- CUARTO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 86.35% (ochenta y seis punto treinta y cinco por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba el llevar a cabo las

modificaciones propuestas por el Administrador Fibra Mty al Contrato de Administración, a fin de establecer y aclarar dentro del mismo que los servicios prestados por Administrador Fibra Mty, S.C., al Fideicomiso son servicios especializados para efectos de lo señalado en los ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los términos que fueron presentados en la Asamblea y, en consecuencia, se instruye al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador para que, en la medida que a cada uno de ellos corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo cualesquier actos, tramites, gestiones, instrumentos y/o convenios, necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar la suscripción del convenio modificatorio al Contrato de Administración y de cualquier otro documento, contrato, convenio o acuerdo relacionado, así como llevar a cabo los trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV e Indeval.

- QUINTO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 99.89% (noventa y nueve punto ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Paola Alejandra Castellanos García, Marisol Osuna Hernández, Andrea Berenice Hinojosa Garcés y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs de fecha 27 de abril de 2022:

Quorum: 81.43%% (ochenta y uno punto cuarenta y tres por ciento) de los CBFIs en circulación.

Asuntos de la Asamblea Ordinaria Anual

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros consolidados anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2021 conforme a la Cláusula 4.3(a)(i) del Fideicomiso.
- II. Nombramiento y/o ratificación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- III. Nombramiento y/o ratificación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.

- IV. Nombramiento y/o ratificación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- V. Nombramiento y/o ratificación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- VI. Nombramiento y/o ratificación de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- VII. Nombramiento y/o ratificación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- VIII. Nombramiento y/o ratificación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- IX. Nombramiento y/o ratificación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- X. Nombramiento de Carmen Eugenia Garza T Junco como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso y, en su caso, confirmación de independencia de dicho miembro del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3(a)(ii) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso (a propuesta del Comité de Nominaciones). Resoluciones al respecto.
- XI. Informe en relación con las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- XII. Confirmación de los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). Resoluciones al respecto.
- XIII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios del Fideicomiso bajo el Programa de Recompra. Resoluciones al respecto.
- XIV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

Acuerdos

- PRIMERO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 87.42% (ochenta y siete punto cuarenta y dos por ciento) de los CBFIs representados, se aprueban los estados financieros consolidados anuales auditados incluyendo la aplicación de la utilidad neta consolidada del Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2021, en la forma y términos que fueron presentados por el Administrador en la Asamblea y que se describen en el cuerpo del acta de asamblea.
- SEGUNDO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Federico Garza Santos como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- TERCERO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Guillermo Enrique Babatz Torres como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso.
- CUARTO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Alberto Federico Terrazas Seyffert como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- QUINTO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Eugenio Santiago Clariond Reyes como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- SEXTO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Silvia Lucía Dávila Kreimerman como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- SÉPTIMO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 87.61% (ochenta y siete punto sesenta y uno por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Juan Carlos Calderón Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

- OCTAVO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 90.68% (noventa punto sesenta y ocho por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba ratificar la designación de Andrés Ochoa Bünsow como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- NOVENO. Por unanimidad de votos, se aprueba ratificar la designación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- DÉCIMO. Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, es decir, por el 90.68% (noventa punto sesenta y ocho por ciento) de los CBFIs representados, se aprueba la designación de Carmen Eugenia Garza T Junco como miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la recomendación del Comité de Nominaciones y en términos de la Cláusula 5.11 y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, asimismo se confirma la independencia de dicho miembro del Comité Técnico, quien fue previamente designado e identificado como Miembro Independiente, por reunir las características de independencia señaladas en la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.
- DÉCIMO PRIMERO. Con la conformidad de los Tenedores presente, se toma conocimiento de las personas que fungirán como presidente y secretario del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.7(c) y otras disposiciones aplicables del Fideicomiso, según fue informado por el Administrador a la Asamblea.
- DÉCIMO SEGUNDO. Por unanimidad de votos, se confirman los Lineamientos de Apalancamiento conforme a la Cláusula 4.3(a)(iii) del Fideicomiso y del límite del índice de cobertura de servicio de la deuda establecido en el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única, en los términos en que los mismos fueron presentados a la Asamblea y se describen en el cuerpo del acta de asamblea.
- DÉCIMO TERCERO. Por unanimidad de votos, se aprueba y resuelve que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Mty bajo el Programa de Recompra por el periodo comprendido entre esta fecha, y la fecha en que tenga lugar la asamblea ordinaria anual de tenedores de Fibra Mty en la que se resuelva sobre la información financiera correspondiente al ejercicio 2022, será por la cantidad total de \$600,000,000.00 M.N. (seiscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en el entendido que en ningún caso deberá excederse el monto máximo de CBFIs que se permite operar bajo el fondo de recompra de conformidad con la regulación aplicable.
- DÉCIMO CUARTO. Por unanimidad de votos, se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, José Antonio, Guerrero Luna, Paola Alejandra Castellanos García, Marisol Osuna Hernández, Andrea Berenice Hinojosa Garcés y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o

separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y demás autoridades correspondientes.

Las actas de las Asambleas de Tenedores, así como todos los documentos presentados a la consideración de dichas Asambleas de Tenedores, pueden ser consultados por los Tenedores en todo momento a través del Representante Común.

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

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

(cifras en miles de pesos)	Al 30 de junio 2022	Al 30 de junio 2021	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
Beneficios a empleados	44,992	37,522	7,470	19.9%
Honorarios administrativos	3,222	3,218	4	0.1%
Honorarios Legales	753	1,051	(298)	(28.4%)
Honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos	6,777	9,691	(2,914)	(30.1%)
Honorarios a consejeros	1,529	1,049	480	45.8%
Honorarios por avalúo de propiedades	1,393	1,979	(586)	(29.6%)
Gastos generales	12,622	11,642	980	8.4%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487	(4,286)	(23.2%)
Total	85,489	84,639	850	1.0%

Periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022

Los gastos por beneficios a empleados ascendieron a \$44,992, reflejando un incremento de 19.9% respecto al mismo periodo de seis meses de 2021 debido principalmente a incrementos por inflación en sueldos, el refuerzo y/o apertura de ciertas áreas corporativas tales como planeación estratégica, sostenibilidad y comercial, y en seguros de gastos médicos mayores.

Los honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos por un monto de \$6,777 disminuyeron 30.1% en comparación al mismo periodo de seis meses de 2021, debido a disminución de honorarios fiduciarios por prepago de créditos y manejo de cuentas bancarias, así como por reducción de honorarios profesionales en materia fiscal (por menor solicitud de devolución de saldos a favor de IVA), laboral y financiera (proyectos efectuados en 2021) y legal (menor cantidad de procedimientos judiciales).

El plan ejecutivo basado en CBFIs disminuyó \$4,286 para situarse en \$14,201, reflejando una disminución de 23.2% respecto al ejercicio 2021, principalmente por menor estimación de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento de corto plazo, en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre del 2T22 (\$8.9) millones. La disminución fue compensada parcialmente por el reconocimiento, durante el 1T22, de la insuficiencia en provisión de 2021 debido a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados fue mayor al precio considerado para su provisión en comparación al exceso en provisión reconocido en 1T21 representando un incremento de \$2.6 millones; y por un mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2022 equivalente a \$2.0 millones.

Los gastos de administración incurridos por Fibra Mty durante 2021, 2020 y 2019 fueron:

<i>(cifras en miles de pesos)</i>	2021	2020	Variación 21 vs 20 monto	Variación 21 vs 20 porcentaje	2019	Variación 20 vs 19 monto	Variación 20 vs 19 porcentaje
Beneficios a empleados	77,223	72,833	4,390	6.0%	66,842	5,991	9.0%
Honorarios administrativos	6,170	6,349	(179)	(2.8%)	6,606	(257)	(3.9%)
Honorarios Legales	1,267	537	730	135.9%	182	355	195.1%
Honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos	18,881	14,228	4,653	32.7%	15,679	(1,451)	(9.3%)
Honorarios a consejeros	1,520	1,780	(260)	(14.6%)	1,625	155	9.5%
Honorarios por avalúo de Propiedades	3,786	3,634	152	4.2%	3,234	400	12.4%
Gastos Generales	22,612	17,058	5,554	32.6%	17,986	(928)	(5.2%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	38,097	40,913	(2,816)	(6.9%)	30,918	9,995	32.3%
Total	169,556	157,332	12,224	7.8%	143,072	14,260	10.0%

Ejercicio 2021

Los gastos por beneficios a empleados ascendieron a \$77,223, reflejando un incremento de 6.0% respecto al ejercicio 2020 debido principalmente a incrementos por inflación en sueldos de posiciones no ejecutivas, el refuerzo de ciertas áreas corporativas tales como planeación estratégica, sostenibilidad y comercial y en seguros de gastos médicos mayores.

Los honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos por un monto de \$18,881 incrementaron 32.7% en comparación al ejercicio 2020, debido mayormente a asesoría en materia de sostenibilidad, honorarios a fiduciario por manejo de cuentas bancarias y servicio de calificadoras por colocación de deuda bursátil.

Los gastos generales incrementaron 32.6% en comparación al ejercicio anterior y se situaron en \$22,612, debido principalmente a i) proyectos enfocados en tecnologías para actualización de portales

de interacción con los inquilinos y el comercial, así como para reforzar la seguridad de la información y la documentación de procesos, ii) gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades, iii) estrategias de posicionamiento de marca a través de propaganda y publicidad, y iv) cuotas y suscripciones por reapertura de CEBUREs.

El plan ejecutivo basado en CBFIs disminuyó \$2,816 para situarse en \$38,097, reflejando una disminución de 6.9% respecto al ejercicio 2020, la cual fue generada principalmente por menor precio del CBFi a la fecha de concesión al pasar de \$11.99 en 2020 a \$11.15 para 2021. La integración de dicho plan y las bases de su determinación se muestran en el último apartado del presente inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Ejercicio 2020

Los gastos por beneficios a empleados ascendieron a \$72,833, reflejando un incremento de 9.0% respecto al ejercicio 2019 debido principalmente a incrementos por inflación y el refuerzo de ciertas áreas corporativas. Los honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos disminuyeron 9.3% con relación al ejercicio 2019 para situarse en \$14,228 debido a servicios no ejercidos durante 2020 en materia de auditoría interna y de recuperación de saldos a favor de IVA. Los gastos generales disminuyeron 5.2% en comparación con el ejercicio anterior y se situaron en \$17,058 debido principalmente a la disminución natural en los gastos de viaje y de publicidad debido a la coyuntura actual generada por COVID-19. La disminución fue compensada parcialmente por el incremento en gastos de tecnología.

El plan ejecutivo basado en CBFIs aumentó \$9,995 para situarse en \$40,913, reflejando un incremento de 32.3% respecto al ejercicio 2019, el cual fue generado principalmente por el efecto combinado de mayor valor de capitalización, y mayor precio de concesión en términos de los lineamientos establecidos en IFRS. La integración de dicho plan y las bases de su determinación se muestran en el último apartado del presente inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Ejercicio 2019

Los gastos por beneficios a empleados ascendieron a \$66,842, reflejando un incremento de 9% respecto al ejercicio 2018 debido principalmente a incrementos por inflación, estabilizaciones de equipo y mayor impuesto sobre nómina por pagos a consejeros. Los honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos incrementaron 60.7% con relación al ejercicio 2018 para situarse en \$15,679 debido principalmente a mayores honorarios profesionales por recuperación de saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios, el inicio de la función de auditoría interna a cargo del despacho KPMG Cardenas Dosal, S.C., diversas asesorías en materia fiscal, legal, laboral, de mercado y de riesgos ejercidas y por implementar.

Los gastos generales incrementaron 21.0% en comparación con el ejercicio anterior y se situaron en \$17,986 debido mayormente a implementación de apoyos al desarrollo social y ambiental de las comunidades e incremento en gastos de viaje por evaluación de nuevos proyectos y visita a inversionistas. El plan ejecutivo basado en CBFIs disminuyó \$31,379 para situarse en \$30,918,

reflejando una reducción de 50.4% respecto al ejercicio 2018 generada principalmente por menor cumplimiento de métricas del Plan al pasar de un 100% al cierre del ejercicio 2018 a un 60% para el 2019, esta última representa únicamente el logro de la condición de rendimiento.

El porcentaje alcanzado en 2019 representa el cumplimiento al 100% de la condición de 60% de la guía de resultados aprobada por el Comité Técnico, en la cual se estableció un rendimiento anual por CBFIs de entre Ps. 1.-5 - 1.07 y Ps 1.-7 - 1.09 por CBFIs, considerando un tipo de cambio entre Ps. 19.00-19.49 y Ps. 19.50-20.00, respectivamente; el 40% restante, atribuible al logro de la condición de mercado utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT no fue alcanzado. Este gasto fue pagado en títulos, neto de impuestos, el 14 de febrero de 2020.

Plan ejecutivo basado en CBFIs:

El Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados del Administrador y al presidente del Comité Técnico. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del Plan de Incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

Con el propósito de fortalecer los objetivos del plan ejecutivo basado en CBFIs que consisten en: (i) Fomentar el crecimiento a largo plazo de Fibra Mty, (ii) Asegurar la alineación de intereses entre los tenedores de CBFIs y la administración, y (iii) Apoyar al Administrador a retener y atraer el talento de ejecutivos clave; el Comité Técnico, con la previa recomendación del Comité de Practicas, aprobó la modificación de las mediciones y ponderaciones del plan, las cuales, con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, quedaron como sigue:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFIs con un peso de 47% del plan, el cual hasta el 31 de diciembre de 2019 fue de 60%; e
- Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el índice inflacionario de Fibra Mty, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan. Esta medición reemplaza a la métrica anterior denominada Condición de Mercado, la cual utilizaba como referencia el indicador BMV Fibras RT y tenía un peso de 40%.

El 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2022, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,358,773. Al 30 de junio de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,037,587 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$12.31 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$12,773 miles. En adición se reconocieron \$1,428 miles en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral no auditado de \$14,201 miles.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado consolidado de resultados fue de \$39,222, \$40,569 y \$32,599,

respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFi a la fecha de la concesión, 10 de febrero de 2021, 12 de febrero de 2020 y 11 de febrero de 2019, respectivamente.

<i>(cifras en miles de pesos)</i>	2021	2020 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾
Número de CBFIs otorgados	7,484,464	7,199,041	4,687,806
Número de CBFIs ganados por condición de rendimiento anual	3,517,699	3,383,549	2,812,684
Número de CBFIs ganados por condición de rendimiento trienal para 2020/mercado para 2019 y 2018	-	-	-
Total de número de CBFIs ganados	3,517,699	3,383,549	2,812,684
Precio de mercado a la fecha de la concesión	11.15	11.99	11.59
Plan ejecutivo basado en CBFIs⁽²⁾	\$39,222	\$40,569	\$32,599
Otros	(1,125)	344	(1,681)
Gasto por plan ejecutivo basado en CBFIs	\$38,097	\$40,913	\$30,918

⁽¹⁾ En los tres años, sólo la condición de rendimiento fue alcanzada, equivalente al 47% para 2021 y 2020, y al 60% para 2019.

⁽²⁾ Compensación sujeta a retención de Impuesto Sobre la Renta a una tasa del 35%.

6. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Inversiones de capital con partes relacionadas:

No hubo inversiones de capital con partes relacionadas por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021 y 2020.

Durante el año 2019, Fibra Mty pagó \$25,506 miles a Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V., parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra Mty sobre dicha entidad, por la reubicación del inquilino al inmueble Zinc con el objeto de llevar el inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso.

Inmuebles adquiridos a partes relacionadas:

Durante el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y en los ejercicios 2021, 2020 y 2019 Fibra Mty no adquirió inmuebles a partes relacionadas.

Compensación del personal clave de la administración

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

	30 de junio	2021	2020	2019
	2022			
Beneficios directos a corto plazo	\$ 16,242	\$ 30,745	\$30,282	\$28,660

Plan ejecutivo basado en CBFIs ⁽¹⁾⁽²⁾	10,411	35,454	35,226	24,873
Total	\$ 26,653	\$ 66,199	\$65,508	\$53,533

(1) La provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs está valuada al precio de mercado a la fecha de la concesión.

(2) Al 30 de junio de 2022, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs equivale al 8% de la meta de corto plazo del 47% del plan, ver sección anterior "Plan Ejecutivo Basado en CBFIs".

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, no se otorgaron beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra Mty.

Transacciones recurrentes:

Fibra Mty tiene celebrados contratos de arrendamiento en condiciones de mercado con algunas partes relacionadas, así como contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso tales como: administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolsos de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos. Los saldos y operaciones generados por estos contratos están disponibles en la Nota 11 "Operaciones y saldos con partes relacionadas" a los Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y Nota "Operaciones y saldos con partes relacionadas" a los Estados Financieros Consolidados dictaminados, adjuntos en la sección VIII "Anexos" del presente Prospecto.

7. Auditores externos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 no se llevaron a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. En dichos años nuestros Auditores Externos fueron Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quienes fueron designados desde el momento en que se formalizó el Fideicomiso.

Posterior al cierre del año 2021, el Comité Técnico con la previa recomendación y aprobación del Comité de Auditoría, resolvió nombrar auditor externo de Fibra Mty a Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("EY") reemplazando a Deloitte.

El cambio de auditor está vigente a partir del ejercicio 2022, por ende, los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 aún fueron emitidos con la opinión de Deloitte. Dicho cambio atiende a las mejores prácticas corporativas respecto a cuestiones de independencia y rotación de firmas de auditoría, considerando que Deloitte fue el auditor externo de Fibra Mty durante 8 años.

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

Conforme a nuestro Fideicomiso, el Auditor Externo debe ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario. La facultad para nombrar, remover o sustituir al Auditor Externo recae en el Comité de Auditoría del Fideicomiso, órgano en que se apoya el Comité Técnico para este y otros fines.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los Auditores Externos no han emitido ninguna opinión modificada o no favorable en los últimos tres ejercicios.

Los servicios que el Auditor Externo prestó al Fideicomiso por conceptos diferentes a los de auditoría, son los siguientes:

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no hubo servicios prestados por el auditor externo por conceptos diferentes a los de auditoría.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

<u>Servicio:</u>	<u>Monto Pagado:</u>	<u>% que representa del total de erogaciones efectivamente pagadas al despacho auditor:</u>
Servicios relacionados con ofertas públicas de CBFIs, emisiones de deuda en México o en el extranjero.	600,000.00	20%
Servicios de precios de transferencia para fines fiscales ⁽¹⁾	120,317.92	4%
Gobierno corporativo ⁽²⁾	527,500.00	18%
Total (cifras en pesos)	1,247,817.92	42%

- (1) El valor total del servicio es de \$141,550.50, el pago del saldo pendiente ocurre al momento de la emisión del documento de análisis de precios de transferencia.
- (2) Fibra Mty contrató el servicio de asesoría en mejores prácticas en materia de gobierno corporativo por un monto total de \$1,055,000.00, durante el ejercicio 2021 se devengaron y pagaron \$527,500.00.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

<u>Servicio:</u>	<u>Monto Pagado:</u>	<u>% que representa del total de erogaciones efectivamente pagadas al despacho auditor:</u>
Servicios relacionados con ofertas públicas de CBFIs, emisiones de deuda en México o en el extranjero.	450,000.00	13%
Servicios de precios de transferencia para fines fiscales.	141,550.50	4%
Total (cifras en pesos)	591,550.50	17%

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

<u>Servicio:</u>	<u>Monto Pagado:</u>	<u>% que representa del total de erogaciones efectivamente pagadas al despacho auditor:</u>
Servicios relacionados con ofertas públicas de CBFIs, emisiones de deuda en México o en el extranjero.	425,000.00	7.4%
Servicios de precios de transferencia para fines fiscales.	141,550.50	2.5%
Revisión de controles generales de TI y controles automáticos y manuales de ciclos de negocio bajo COSO 2013.	1,090,000.00	18.9%
Total <i>(cifras en pesos)</i>	1,656,550.50	28.7%

8. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFIs

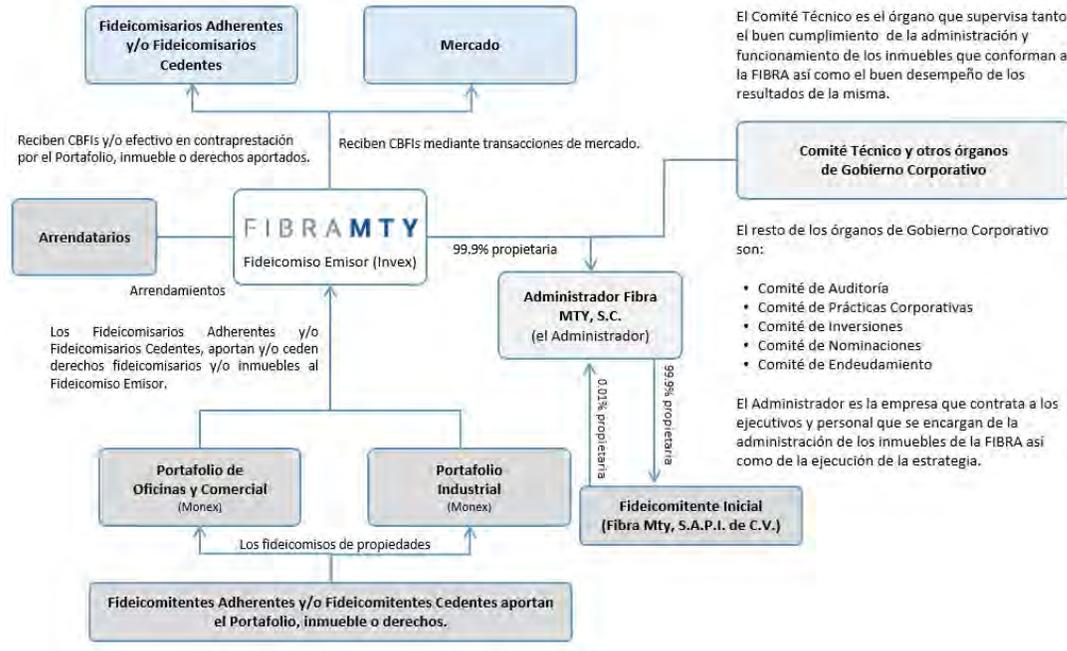
A la fecha del presente Prospecto no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas, apoyos crediticios, entre otros.

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

9. Mercado de Capitales

9.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



Para mayor información sobre los miembros del Comité Técnico las personas que participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de Programa, consultar la sección “III. El Fideicomiso- 5- Administradores- ii) Comité Técnico” del presente Prospecto.

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

Tenedor	Porcentaje
Desarrollos Delta (LFMG Corporativo, S.A. de C.V.)	9.8%
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	65.7%
- Inversionistas Patrimoniales	15.2%
Aportantes de inmuebles	7.3%
Otros	2.0%

Los tenedores de CBFIS que al 30 de junio de 2022 contaban con más del 10% son: Afore Invercap y Afore Coppel con 13.5% y 11.4%, respectivamente. Vale la pena mencionar que los porcentajes presentados utilizan como base la información recolectada por Fibra Mty en la Oferta Pública Inicial, emisiones de capital adicionales, así como las adquisiciones pagadas en CBFIs. El Emisor desconoce de transacciones en el mercado secundario.

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

8

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

9.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

Valuación

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

CBFIS con clave de cotización FMTY (1)				
Pesos Nominales				
	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽²⁾	Cierre ⁽³⁾	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2017	12.72	10.65	12.60	71,090.54
2018	12.89	11.20	11.93	108,275.71
2019	13.05	11.09	12.05	112,413.98
2020	20.00	8.08	11.57	341,755.69
Primer Trimestre	12.10	8.47	8.70	468,137.92
Segundo Trimestre	10.86	8.08	9.84	149,114.23
Tercer Trimestre	20.00	9.14	10.00	271,302.63
Cuarto Trimestre	11.94	9.79	11.57	496,538.03
2021	14.17	11.00	12.27	246,292.73
Primer Trimestre	11.95	11.00	11.43	311,015.13
Segundo Trimestre	14.17	11.38	12.25	194,576.67
Tercer Trimestre	12.50	11.69	12.11	242,681.03
Cuarto Trimestre	12.40	11.85	12.27	239,180.34
2022				

Enero	12.81	12.13	12.29	222,170.10
Febrero	12.50	12.03	12.25	295,383.42
Marzo	12.65	12.11	12.23	221,732.77
Primer Trimestre	12.81	12.03	12.23	244,451.26
Abril	12.70	12.23	12.48	144,360.37
Mayo	12.54	11.87	12.08	299,525.09
Junio	12.21	11.83	12.09	365,421.27
Segundo Trimestre	12.70	11.83	12.09	275,740.75

(1) Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información de Bloomberg.

(2) Precios máximos y mínimos de los periodos presentados.

(3) Precios de cierre en el último día hábil de los periodos presentados.

Indicadores Clave del Formador de Mercado

Como se indica en la sección “*iii) Formador de mercado*” siguiente, el Formador de Mercado inició operaciones con Fibra Mty a partir del 4 de diciembre de 2019, por lo que a continuación se muestran los efectos de su participación a partir de dicha fecha y hasta el 30 de junio de 2022:

Periodo	1 de enero al 30 de junio de 2022	1 de enero al 31 de diciembre de 2021	1 de enero al 31 de diciembre de 2020	4 de diciembre al 31 de diciembre de 2019
Promedio diario de operaciones realizadas al inicio del periodo	1,194 operaciones diarias	270 operaciones diarias	92 operaciones diarias	41 operaciones diarias ⁽¹⁾
Promedio diario de operaciones realizadas al final del periodo	1,716 operaciones diarias	1,194 operaciones diarias	270 operaciones diarias	92 operaciones diarias
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽²⁾ al inicio del periodo	0.18%	0.44%	0.30%	0.95% ⁽¹⁾
Promedio del diferencial de compra y venta / Precio ⁽²⁾ al final del periodo	0.15%	0.18%	0.44%	0.30%
% de Participación en volumen de operación en términos de importe	25.70%	22.0%	9.5%	18.8%
% de Participación en volumen de operación en términos de número de CBFIS	25.81%	22.1%	9.7%	18.8%
Posición en el índice de bursatilidad al inicio del periodo	63	69	84	86 ⁽³⁾
Posición en el índice de bursatilidad al final del periodo	59	63	69	84
Nivel de Bursatilidad al inicio del periodo ⁽³⁾	Media	Media	Media	Media
Nivel de Bursatilidad al final del periodo	Media	Media	Media	Media

(1) Considera el periodo del 1 de enero al 3 de diciembre de 2019.

(2) Fuente: Bloomberg.

(3) Posición en el índice de bursatilidad en el mes de noviembre.

9.3 Formador de mercado

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

Formador de Mercado:	BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.
Inicio de la vigencia y duración del contrato:	12 meses contados a partir del 1 de diciembre de 2021
Términos y Condiciones Generales:	A través de la contratación del servicio de formador de mercado se busca promover la liquidez de los CBFIs de Fibra Mty, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de estos.
Impacto del Formador de Mercado en los CBFIs	La actuación del formador de mercado está enfocada en aumentar los niveles de bursatilidad de los CBFIs de Fibra Mty, teniendo como consecuencia la mejora de la posición de Fibra Mty en el Índice de Bursatilidad de la BMV.

IV. EL ADMINISTRADOR

1. Historia y desarrollo del Administrador

Denominación social y nombre comercial del Administrador

Administrador Fibra Mty, S.C.

Fecha, lugar de constitución y duración del Administrador

Administrador Fibra Mty, S.C. fue constituida en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 29 de septiembre de 2014 mediante escritura pública número 11,735, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19 con ejercicio en el primer distrito del Estado de Nuevo León, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 2001, volumen 53, libro 41, sección II Asociaciones Civiles, en fecha 3 de octubre de 2014.

La duración del Administrador conforme a sus estatutos sociales es por tiempo indeterminado.

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

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

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PB,
Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León,
México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Descripción de la evolución que ha tenido el Administrador

El Administrador fue constituido con la finalidad principal de administrar la operación de Fibra Mty y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que todas las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, legales, de la administración y mantenimiento de las propiedades, son internas.

Desde su constitución y hasta la fecha del presente Prospecto, Administrador se mantiene como una subsidiaria controlada por Fibra Mty, cuyo objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso Fibra Mty en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso Fibra Mty con los del propio Fideicomiso.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se han realizado

El Administrador no tiene por objeto principal realizar inversiones.

2. Descripción del negocio

El objeto principal del Administrador es prestar servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones. Ver Sección “III. El Fideicomiso – 3. Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso” y Sección “III. El Fideicomiso – 2 Descripción del negocio” – “Desempeño ambiental” del presente Prospecto, para mayor información sobre la descripción de los activos y el desempeño ambiental de Fibra Mty.

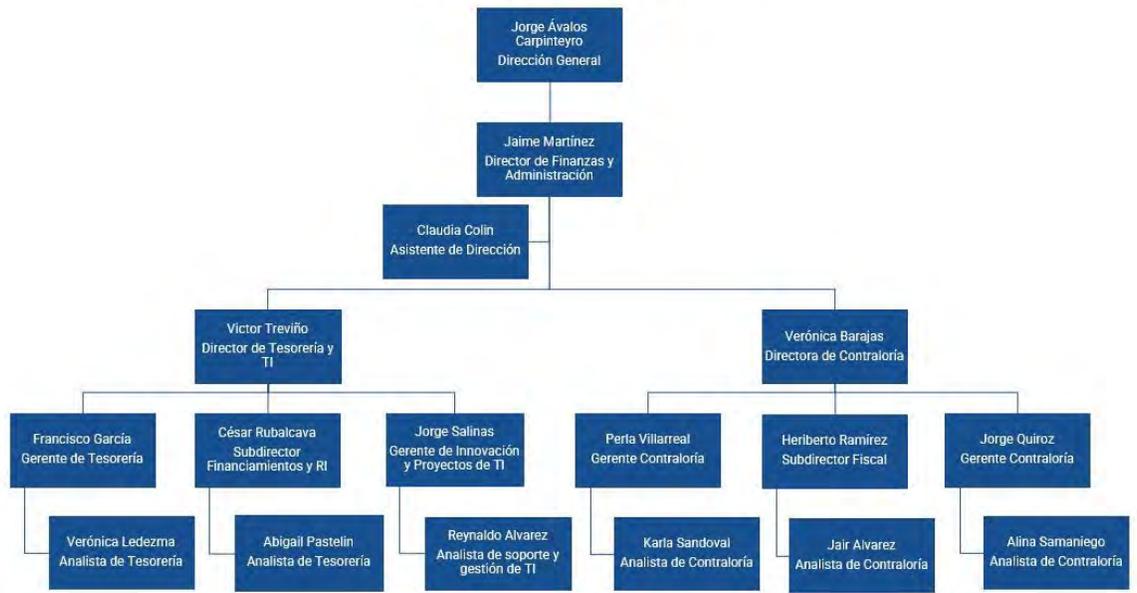
2.1 Actividad principal

La actividad principal del Administrador es prestar servicios especializados de asesoría y consultoría en materia inmobiliaria, administrativa, fiscal, financiera, contable y de inversiones.

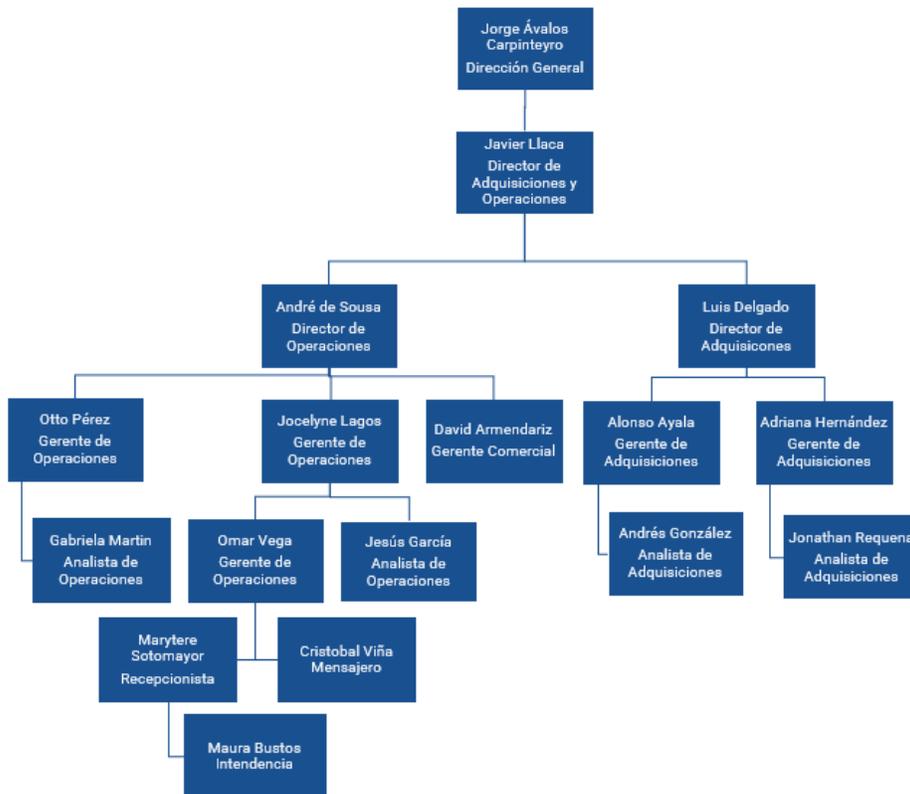
2.2 Recursos humanos

Al 30 de junio de 2022, el Administrador cuenta con la siguiente estructura de recursos Humanos:

Finanzas y Administración



Adquisiciones y Operaciones



8



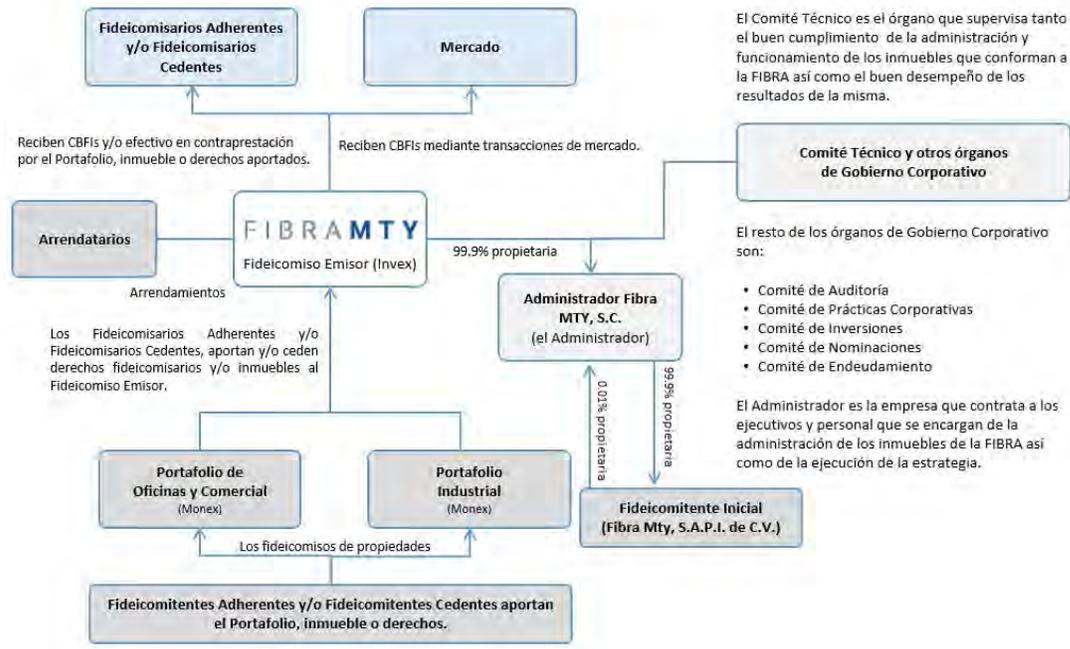
Al 30 de junio de 2022, el Administrador contaba con 39 empleados. Todo el personal de Administrador es de confianza y no se cuenta con personal sindicalizado.

2.3 Estructura corporativa

El capital social del Administrador es la cantidad de Ps. 10,000, el cual se encuentra íntegramente suscrito y pagado en efectivo de la siguiente forma y representado por 2 partes sociales de Ps. 9,999 y Ps. 1, propiedad de Fibra Mty y el Fideicomitente, respectivamente.

A continuación, se presenta un esquema de la estructura organizacional a la que pertenece el Administrador al 30 de junio de 2022.

Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos.

3. Administradores y accionistas

Los socios del Administrador son Fibra Mty y el Fideicomitente con el 99.99% y el 0.01% de participación, respectivamente. El consejo de administración del Administrador está compuesto por el Fideicomitente como socio administrador.

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

1. Información financiera seleccionada del Fideicomiso

El presente Prospecto contiene la información financiera consolidada y operativa del Fideicomiso, el Fideicomitente y Administrador Fibra Mty, S.C., en las que tiene el control directa o indirectamente y mantiene el 99.9% de la participación social. Al 30 de junio de 2022, el Fideicomiso es propietario de 60 inmuebles.

El presente Prospecto contiene los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 30 de junio de 2022 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, incluyendo las notas de los mismos (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados”). De igual manera, el presente Prospecto contiene los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, incluyendo las notas de los mismos (conjuntamente, los “Estados Financieros Consolidados Auditados”). Los Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados y los Estados Financieros Consolidados Auditados contienen los activos netos y los resultados de operación del Fideicomiso y han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión e instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable. Adicionalmente, todos los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados de los Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados y los Estados Financieros Consolidados Auditados.

La información financiera anual contenida en el presente Prospecto ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2021. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados en este Prospecto se han preparado de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad N° 34, (“NIC 34”), Información Financiera Intermedia, emitida por el IASB.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de este Prospecto está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas, incluyendo: CBRE, empresas de servicios profesionales especializadas en bienes inmuebles; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (“INEGI”); Banco de México. Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

Resumen de la información financiera seleccionada

Las siguientes tablas muestran información financiera seleccionada e información operativa al y por los períodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con nuestros estados financieros. Véase "Información financiera seleccionada e información operativa".

Nuestra información financiera intermedia para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha sido tomada de los Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados y las notas a los mismos incluidas en otra sección de este Prospecto.

Nuestra información financiera para los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 ha sido tomada de los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados y las notas a los mismos incluidas en otra sección de este Prospecto.

Nuestros estados y otra información financiera incluida en este Prospecto, a menos que se especifique lo contrario, se indican en pesos.

Los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados incluidos en este Prospecto han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

La CNBV exige a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores que elaboren y divulguen su información financiera de conformidad con las NIIF. Para obtener información adicional sobre la información financiera presentada en este Prospecto, consulte "Información financiera seleccionada e información operativa".

Fibra Mty Estados Consolidados de Posición Financiera

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre de:	
	de: 2022 (Ps.)	2021 (Ps.)	2020 (Ps.)	2019 (Ps.)
	<i>(en miles)</i>			
Activo				
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones financieras	1,103,533	1,059,608	2,367,798	3,743,548
Propiedades de inversión	17,685,621	17,352,991	13,666,591	13,734,998
Otros activos	278,100	395,666	146,752	218,137
Activo total	19,067,254	18,808,265	16,181,141	17,696,683
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	-	-	53,165	169,842
Intereses por pagar	34,049	33,963	18,777	7,694
Cuentas por pagar	58,706	65,649	122,857	49,426
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	393,340	401,823	-	-
Otros pasivos circulantes	53,368	76,928	68,744	58,068
Pasivo circulante total	539,463	578,363	263,543	285,030
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	5,369,941	5,470,088	4,082,194	4,756,794
Otros pasivos no circulantes	156,514	187,190	233,479	258,076

Pasivo Total	6,065,918	6,235,641	4,579,216	5,299,900
Patrimonio Total	13,001,336	12,572,624	11,601,925	12,396,783

Fibra Mty Estados consolidados de utilidad integral

	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2022 (Ps.)	2021 (Ps.)	2021 (Ps.)	2020 (Ps.)	2019 (Ps.)
<i>(en miles)</i>					
Ingresos totales	749,124	630,152	1,311,622	1,346,962	1,211,637
Gastos directamente relacionados a los inmuebles	80,595	57,452	134,666	122,188	121,375
Servicios administrativos	48,214	40,740	83,393	79,182	73,448
Servicios fiduciarios y gastos generales	23,074	25,412	48,066	37,237	38,706
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487	38,097	40,913	30,918
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	275,353	152,328	982,998	(270,532)	(375,791)
Utilidad en venta de activos	-	20	845	32	151
Ingresos financieros	34,534	36,847	59,553	186,589	105,025
Gastos financieros	126,003	99,050	331,618	464,326	279,406
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	106,408	22,824	(114,102)	(361,141)	179,774
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	873,332	601,030	1,605,076	158,064	576,943
Impuestos a la utilidad	1,546	708	2,684	2,343	2,662
Utilidad neta consolidada	871,786	600,322	1,602,392	155,721	574,281
Otros componentes de la utilidad integral: Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:					
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	24,834	33,704	136,382	13,416	(178,787)
Total de otros componentes de la utilidad integral	24,834	33,704	136,382	13,416	(178,787)
Utilidad integral consolidada	\$896,620	\$634,026	1,738,774	169,137	395,494
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	971,774,306	969,393,117	969,674,713	963,754,813	696,865,187
Promedio ponderado de CBFIs ajustados por el efecto de dilución	976,557,508	974,258,019	971,961,217	965,954,120	698,693,433
Utilidad neta básica consolidada por CBFIs *	\$0.90	\$0.62	\$1.65	\$0.16	\$0.82
Utilidad neta diluida consolidada por CBFIs *	\$0.89	\$0.62	\$1.65	\$0.16	\$0.82
Distribución de efectivo	484,688 ⁽¹⁾	414,867 ⁽¹⁾	868,320 ⁽¹⁾	1,012,677 ⁽¹⁾	770,403 ⁽²⁾

Distribución por CBFi ⁽³⁾	1.00	0.86	0.89	1.05	1.12
Distribución respecto al precio del CBFi ⁽⁴⁾	8.1%	7.4%	7.7%	8.7%	9.4%

- (1) Sumatoria de las distribuciones de efectivo generadas en los seis meses de 2022 y 2021, y a los doce meses de los ejercicios 2021 y 2020, este último, es el año a partir del cual Fibra Mty comenzó a realizar sus distribuciones de efectivo con frecuencia mensual. Ver detalle de distribuciones mensuales en sección "Distribuciones" del presente Prospecto de Colocación.
- (2) Sumatoria de las distribuciones de efectivo generadas en los cuatro trimestres del ejercicio 2019. Ver detalle de distribuciones trimestrales en sección "Distribuciones" del presente Prospecto de Colocación.
- (3) Las Distribuciones por CBFi de 2022, 2021, 2020 y 2019 son el resultado de sumar las Distribuciones por CBFi correspondientes a cada uno de los meses del ejercicio 2022, 2021 y 2020 y a cada uno de los trimestres del ejercicio 2019. Ver detalle de distribuciones en sección "Distribuciones" del presente Prospecto de Colocación.
- (4) El precio del CBFi utilizado para el cálculo fue de 12.27, 11.57, 12.05 y 11.93 y corresponde al de inicio de los años 2022, 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Para los periodos intermedios de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, la distribución respecto al precio del CBFi se presenta anualizada.

Ingreso Operativo Neto (ION)

En este Prospecto, presentamos el ION, que es una medida financiera no regulada por las NIIF. El ION es utilizado como un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos, por lo que no debe considerarse como nuestra utilidad neta (la cuál es determinada de conformidad con las NIIF). Para comprender mejor nuestro desempeño, el ION debe conciliarse con nuestra utilidad neta consolidada y considerarse como una medida adicional de los flujos de efectivo preparados de conformidad con las NIIF, tal como se presentan en nuestros estados financieros consolidados auditados.

Consideramos que el ION es una medida financiera complementaria apropiada a la utilidad neta consolidada porque ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a comprender el desempeño de los inmuebles de nuestro portafolio. Definimos el ION como los ingresos totales (incluidos los ingresos por arrendamiento y mantenimiento) menos los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los inmuebles (los cuales incluyen gastos de mantenimiento, operación y honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros). No se incluyen en el cálculo del ION ciertos gastos de mantenimiento mayor, servicios administrativos, fiduciarios y gastos generales, plan ejecutivo basado en CBFIs, ajustes de valor razonable a propiedades de inversión, utilidad o pérdida por venta de activos, ingresos y gastos financieros, ganancias o pérdidas por fluctuaciones cambiarias e impuestos a la utilidad.

Indicadores financieros

	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2022 (Ps.)	2021 (Ps.)	2021 (Ps.)	2020 (Ps.)	2019 (Ps.)
(en miles)					
Ingreso Operativo Neto (NOI) disminuido de CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS ⁽⁵⁾	668,529	572,700	1,176,956	1,224,774	1,090,262
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS	4,044	-	3,330	3,110	2,430
Ingreso Operativo Neto (NOI)	672,573	572,700	1,180,286	1,227,884	1,092,692
Margen NOI ⁽⁶⁾	89.8%	90.9%	90.0%	91.2%	90.2%

Utilidad antes de Financieros, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA) ⁽⁷⁾	606,702	510,627	1,057,694	1,119,209	987,816
Margen UAFIDA ⁽⁶⁾	81.0%	81.0%	80.6%	83.1%	81.5%
Fondos de la operación (FFO) ⁽⁷⁾	509,156	456,512	917,765	1,052,517	816,661
Margen FFO ⁽⁶⁾	68.0%	72.4%	70.0%	78.1%	67.4%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) ⁽⁷⁾	484,688	414,867	868,320	1,012,677	770,403
Margen AFFO ⁽⁶⁾	64.7%	65.8%	66.2%	75.2%	63.6%
Inversiones de Capital: Adquisiciones, bajas y reconversiones	25	1,566,175	2,610,358	144,007	809,756
Construcciones en proceso ⁽⁸⁾	41,346	2,913	27,421	-	11,106
Inversiones capitalizadas ⁽⁹⁾	15,906	30,644	65,623	58,118	42,646

(5) NOI es el resultado de restar los gastos directamente relacionados a los inmuebles de los ingresos totales.

(6) Los márgenes están calculados respecto a los ingresos totales.

(7) Ver conciliación de utilidad integral consolidada a UAFIDA, FFO y AFFO, en la tabla que se muestra al final de la sección "Resultados de operación" del presente Prospecto de Colocación.

(8) Al 30 de junio de 2022, existe un acuerdo para realizar una expansión en el portafolio Filios, como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021 y comenzará a generar ingresos por renta adicionales a partir del término de dicho plazo. Al 30 de junio de 2022 la construcción en proceso, registrada dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondiente a esta negociación fue de US\$ 3.4 millones (equivalente a \$69,412 miles) de los cuales \$9,049 está pendiente de pago y se presenta dentro del rubro de cuentas por pagar. El monto restante del compromiso contractual pendiente de ejercerse por US\$3.1 millones se registrará como un incremento a las propiedades de inversión y un incremento a las cuentas por pagar, en la medida en que avance el proyecto de construcción.

(9) El gasto de capital 2021 correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 68,952 de los cuales Ps. 65,623 se capitalizaron y Ps. 3,330 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. El gasto de capital 2020 correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 61,228 de los cuales Ps. 58,118 se capitalizaron y Ps. 3,110 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. El gasto de capital 2019 correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 45,076 de los cuales Ps. 42,646 se capitalizaron y Ps. 2,430 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. Para los periodos intermedios de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 los gastos de capital correspondientes a propiedades de inversión fueron de Ps. 19,950 y Ps. 30,644, de los cuales Ps. 4,044 y Ps. 0 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS.

Liquidez y perfil de deuda.

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

Al 30 de junio de 2022, Fibra Mty:

- Mantuvo el endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 28.7% al 30 de junio de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Su nivel de efectivo representa 5.8% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 24.3%.
- Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Para más información, dirigirse al apartado de Deuda y Efectivo en el presente reporte.

- d) Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,014.43 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
- e) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,447.2 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
- f) Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g) Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 483.4 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 393.3 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

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.

Coberturas de tasa de interés.

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

Las ganancias por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty se situaron en Ps. 13.7 millones durante el 2T22, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 75 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del 1T22.

Guía de resultados 2022, 2021 y 2020

2022:

La Guía para el ejercicio 2022 aprobada en la sesión del Comité Técnico el 15 de febrero del mismo año es 7.2% superior a la distribución del 2021 y aún refleja condiciones de mercado desafiantes en el frente operativo, particularmente en la retención y comercialización de espacio disponible:

En cuestiones operativas:

- f) En el año 2022 el portafolio tiene vencimientos de contratos de arrendamiento, por un 14.9% del ingreso total, de los cuales el 8.2% corresponde a espacios de oficinas y 6.7% al sector industrial.

- g) El regreso escalonado de las compañías al espacio de oficinas representará un incremento en el uso de servicios públicos como energía, agua y gas a niveles no observados desde el 2019.

En materia del mercado de Bienes Raíces:

- h) A pesar del incremento en la actividad de comercialización de oficinas, el tiempo de absorción es mayor que los observados históricamente, ocasionando una reducción en los niveles de renta de salida por m2. No obstante, i) las presiones inflacionarias en los materiales de construcción, ii) el incremento previsto en las tasas de interés y iii) el inventario disponible existente, nos permiten proyectar una recuperación de los fundamentales en el mediano plazo.
- i) La reducción en las tasas de capitalización para transacciones en el sector industrial reduce el flujo incremental al realizar una adquisición.

En la parte financiera:

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

Considerando lo anterior, la Guía de Resultados 2022 es como sigue:

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

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

2021:

La guía de resultados orgánica del 2021 contemplaba varias condiciones ocasionadas principalmente por el deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria.

En la parte financiera:

- d) La reducción en la tasa de interés en las inversiones en valores gubernamentales respecto de 2020 redujo el ingreso financiero de 2021.

En cuestiones operativas:

- e) El 2021 fue un año con un número importante de vencimientos de arrendamientos por 21.8% del ingreso total al cierre del 2020, de los cuales, fueron renovados aproximadamente 17.0%; este porcentaje se ve afectado debido a la vacancia del inmueble Axtel como parte del proceso de reestructuración corporativa del inquilino, el cual tenía una ventana de salida a octubre de 2021 y representaba 3.8% de los ingresos. Adicionalmente, Fibra Mty logró negociar la permanencia de ciertos contratos materiales que no tenían un vencimiento durante el 2021.

- f) A pesar de las medidas de confinamiento y de prevención sanitaria, las cuales han reducido la comercialización del espacio en el sector de oficinas, al 31 de diciembre de 2021, se celebraron nuevos contratos de arrendamiento que representan el 2.8% del ingreso que vencía durante 2021.

Tomando en cuenta lo anterior, y a pesar del prolongado ambiente de volatilidad, Fibra Mty logró incrementar la distribución anual para alcanzar un monto total de Ps. 0.8952 por CBFÍ.

2020:

Ante la contingencia sanitaria la estrategia más importante fue mantener un perfil de riesgo moderado, con el objeto de enfrentar de mejor manera el ambiente de volatilidad e incertidumbre. Derivado de lo anterior, Fibra Mty detuvo el proceso de adquisiciones y se enfocó en reducir el riesgo de solvencia mediante la disminución en el nivel de endeudamiento. Lo anterior, en conjunto con la baja en la tasa de interés por parte de Banco de México y el efecto cambiario por la apreciación del dólar frente al peso, tuvo como consecuencia un menor AFFO en Ps. 29.0 millones (0.03 por CBFÍ).

A pesar del ambiente de volatilidad y retos en múltiples frentes, por sexto año consecutivo cumplimos con nuestra guía de resultados a los inversionistas. El tipo de cambio promedio del 2020 fue de Ps. 21.43, correspondiendo a una distribución entre Ps. 1.03 y 1.05 por CBFÍ. La distribución del año fue de Ps. 1.0489 por CBFÍ, ubicándose en la parte alta del rango establecido.

2. Informe de créditos relevantes

Al 30 junio de 2022, el fideicomiso cuenta con un CEBURE y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa promedio ponderada de 4.23%, como se describe a continuación:

Miles de pesos	2T22	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun2 2	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- -ento	1T22	Δ% 2T22 vs 1T22
No Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2021")	1,007,215	US\$	SOFR + 0.11448% +2.52%*	4.32%	4.64%	Dic-26	993,160	1.4%
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,331,025	US\$	4.13%	-	-	Oct-27	4,270,588	1.4%
TOTAL	5,338,240 <small>(2)</small>						5,263,748⁽³⁾	1.4%

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

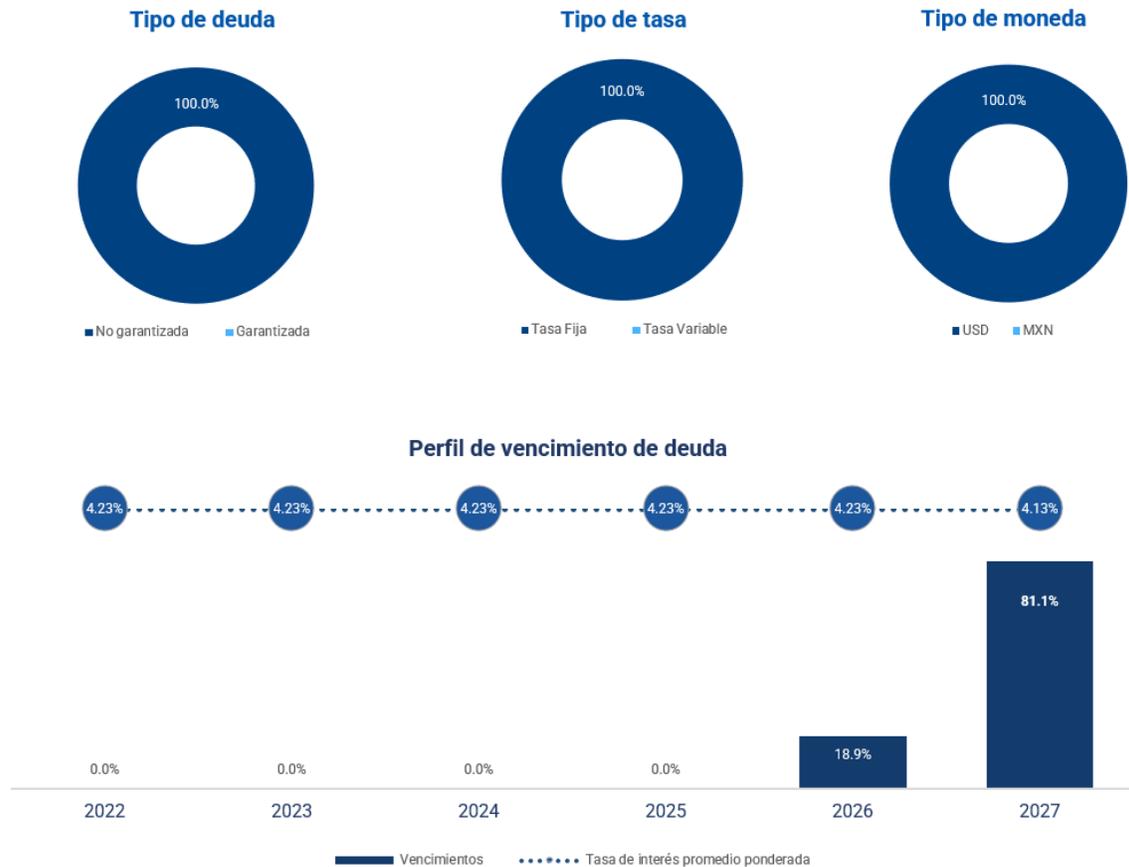
(1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 13 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.

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

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



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



Considera una tasa fija del crédito sindicado quirografario 4.64%.

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

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

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

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

Obligaciones	FMTY	Obligaciones de cumplimiento del CEBURE
Límite de Apalancamiento ⁽¹⁾	31.8%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	5.4x	≥ 1.5x
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ⁽⁴⁾	338.8%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

En relación con el crédito sindicado quirografario 2021 liderado por BBVA, el 15 de marzo de 2022, la tasa de interés de referencia original de LIBOR 1 mes fue remplazada por la tasa SOFR a plazo de 1 mes y el margen sobre la tasa de referencia se mantuvo sin cambios. El lenguaje de transición LIBOR-SOFR contemplado desde la celebración del crédito fue indispensable para una adopción ordenada. Es importante destacar, que esta operación eliminó el riesgo relacionado al cesamiento de publicación de la tasa LIBOR y le permitió al Fideicomiso celebrar la cobertura sobre el saldo dispuesto de US\$ 50 millones mediante la contratación de un instrumento financiero derivado tipo swap con vigencia del 18 de abril de 2022 al 15 de diciembre de 2025. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Mty fijó la tasa SOFR a una tasa de 2.005%, aportando a la predictibilidad de flujos que caracteriza el modelo de negocios de la emisora.

A la fecha del presente prospecto Fibra Mty se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses del crédito y el CEBURE anteriormente mencionados. Asimismo, mantiene la totalidad de la deuda dispuesta pactada en dólares y libre de garantía y no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Por otra parte, el Fideicomiso tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,447.2 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares y cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo.

Al 30 de junio de 2022, el 94.4% de las propiedades de Fibra Mty se encuentran libres de gravamen, mientras que, a la fecha del presente prospecto, el 5.6% se encuentran en proceso de ser liberado de su garantía.

Al 31 de diciembre de 2021, el fideicomiso cuenta con un CEBURE, con una tasa promedio ponderada de 4.13% y un Crédito Sindicado Quirografario con una tasa actual de Libor + 2.52%, tal y como se describe a continuación:

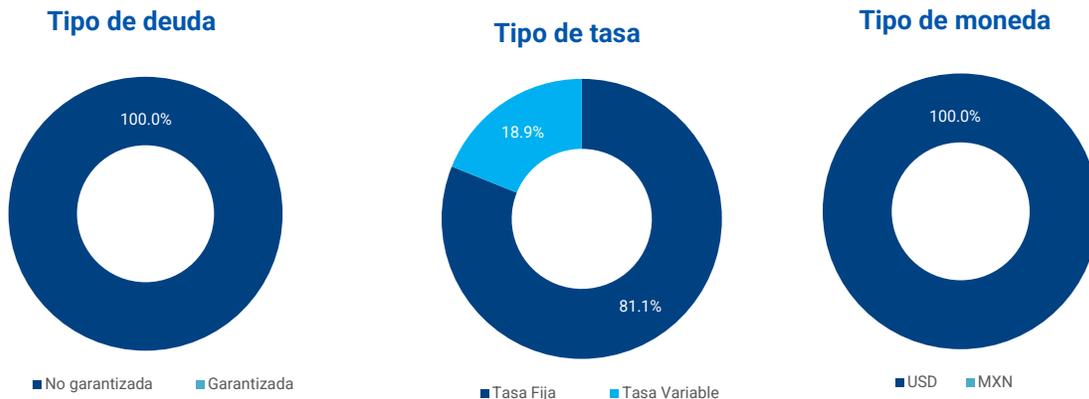
Miles de pesos	Importe	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable	Tasa Fija Cobertura
No Garantizados					
Sindicato de Bancos ("BBVA")	1,025,786	US\$	Libor + 2.52%*	2.62%	N/A
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,410,876	US\$	4.13%	N/A	N/A
TOTAL	5,436,662 ⁽²⁾				

* La sobretasa es variable entre 2.35% y 2.85% según el nivel de deuda contra activos.
 (1) Incluye la reapertura del CEBURE FMTY20D (sin considerar el premio) llevado a cabo el 15 de Julio del 2021 a una tasa de 3.73%.
 (2) Equivalentes a US\$ 265,000 miles a un TC de Ps. 20.5157 correspondiente al 31 de diciembre de 2021.



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

8



El 13 de julio de 2021, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 por certificado reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) así como los intereses devengados no pagados de la emisión original. Con lo anterior, el monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones al añadirse al monto de US\$ 100 millones previamente emitido. El pago de intereses será cada 182 días respetando el calendario de pago de la emisión original y con fecha de vencimiento en octubre de 2027. La reapertura se realizó al amparo del Programa Multivalor vigente previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones. Fibra Mty aplicó los recursos netos de la emisión principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 y la terminación anticipada del único instrumento financiero derivado de cobertura a esa fecha, la cual generó un costo de Ps. 102,030. El CEBURE, incluyendo la reapertura, cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

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. La estructura de este crédito da continuidad al objetivo de mantener una deuda libre de

gravámenes y de amortizaciones. El saldo al término del 2021 por US\$ 50 millones corresponde a la primera disposición de la línea, la cual fue utilizada para liquidar dos créditos revolventes en dólares que se utilizaron para llevar a cabo la adquisición de Ciénega 2 y Ciénega 3. Vale la pena mencionar que los créditos revolventes fueron dispuestos y prepagados durante el trimestre. 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.

La transacción fue aprobada por los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 21 de octubre de 2021.

A la fecha del presente prospecto Fibra Mty se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses del crédito y el CEBURE anteriormente mencionados. Asimismo, mantiene la totalidad de la deuda dispuesta pactada en dólares y libre de garantía y no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Por otra parte, el Fideicomiso tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,465.8 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares y cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo.

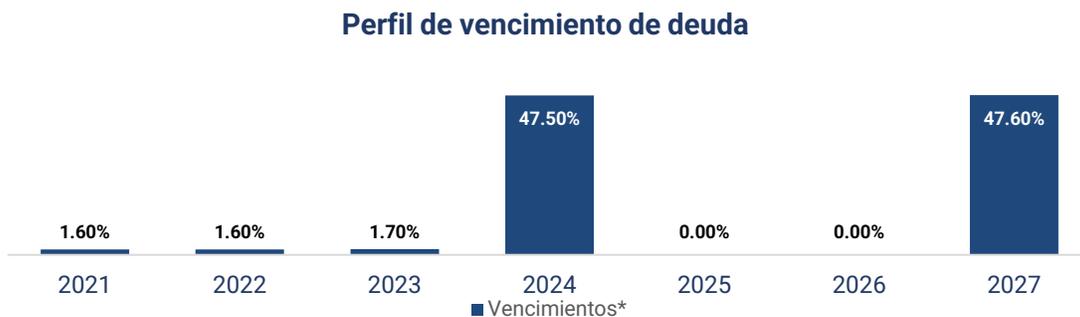
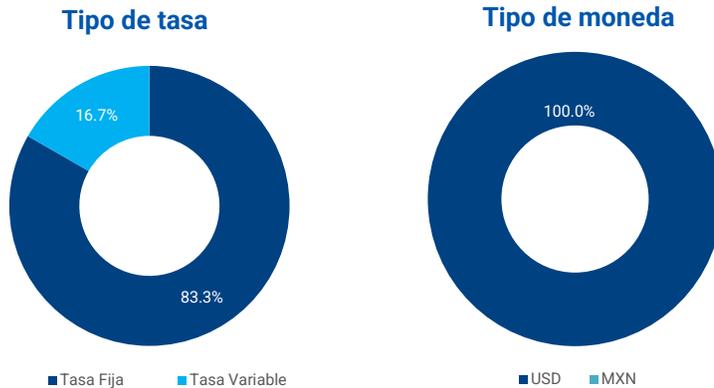
Al cierre de 2021, el 94.6% de las propiedades de Fibra Mty se encuentran libres de gravamen, mientras que, a la fecha del presente prospecto, el 5.4% se encuentran en proceso de ser liberado de su garantía.

Al 31 de diciembre de 2020 el fideicomiso cuenta con 1 crédito bancario y 1 CEBURE con una tasa promedio ponderada de 4.34%, como se describe a continuación:

Miles de pesos	Importe	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable	Tasa Fija Cobertura
Sindicato de Bancos 2018	2,192,872	US\$	Libor + 2.25%	2.39%	4.90% ⁽¹⁾
CEBURE FMTY 20D	1,993,520	US\$	4.60%	N/A	N/A
TOTAL	4,186,392*				

(1) La tasa fija corresponde a la primera disposición del crédito Sindicado HSBC por US\$75.0 millones, al 4T20 la segunda disposición realizada en junio 2020 por US\$35.0 millones se mantiene flotante en Libor + 2.25%.

* Equivalentes a US\$ 210,000 miles a un TC de Ps. 19.9352 correspondiente al 31 de diciembre de 2020.



*Considera extensión a opción de FMTY del Crédito Sindicado de HSBC por un año adicional

El 29 de octubre de 2020 se llevó a cabo exitosamente la primera oferta pública y colocación de CEBURES emitidos por una Fibra en el mercado nacional bajo la clave de pizarra "FMTY 20D". El monto de la colocación fue por US\$100 millones con un plazo de 7 años y cupón fijo de 4.60% pagadero cada 182 días. Dicha oferta pública y colocación de CEBURES fue 100% quirografaria, y la primera que se realizó al amparo de su Programa Multivalor vigente previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones. Cabe añadir que la emisión fue muy bien recibida por el mercado teniendo una sobredemanda de 1.5 veces.

Los recursos netos de la colocación de los CEBURES se usaron en su mayoría para sustituir la totalidad del saldo insoluto bajo el contrato de crédito celebrado con un sindicato de bancos en diciembre de 2015 con vencimientos en el 2022 y 2023, derivado de lo anterior, se extendió el vencimiento promedio de la deuda y las propiedades de inversión gravadas bajo dichos créditos se liberaron de garantía. Vale la pena mencionar que la colocación cuenta con una calificación crediticia AA(mex) con Fitch y HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales. La oferta pública y colocación de CEBURES fue aprobada por los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 12 de octubre de 2020.

El crédito Sindicado 2018 por US\$ 110.0 millones corresponde a la línea de crédito contratada el 10 de diciembre de 2018. La primera disposición del crédito fue por US\$ 75.0 millones y fue utilizada para liquidar parcialmente la adquisición de Filios. La segunda disposición por US\$ 35.0 millones llevada a cabo el 8 de junio de 2020 fue utilizada para prepagar anticipadamente los créditos Quirografarios

contratados con HSBC con vencimiento en marzo 2022, extendiendo el perfil de deuda del Emisor al tener un nuevo vencimiento en diciembre de 2024. La línea de crédito tiene 5 años de plazo más un año adicional a opción de Fibra Mty. La tasa variable de la primera disposición mencionada en líneas anteriores fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares, mientras que, la segunda disposición se mantiene con una tasa flotante. Vale la pena mencionar que, en diciembre del 2020, HSBC celebró una cesión de derechos con Banco Sabadell teniendo como objeto transmitir la totalidad de su participación en el Sindicato, por lo que hemos renombrado dicha facilidad a Crédito Sindicado 2018 en honor al año de su celebración. Banco Sabadell mantiene desde entonces el 20% de la participación en dicho crédito, con una tenencia de US\$22.0 millones de los US\$110 millones de dicho Sindicato.

Adicional al prepago del crédito sindicado Banamex mencionado en líneas anteriores y en línea con la estrategia para fortalecer la estructura de capital, el 7 de diciembre 2020, se pagaron anticipadamente US\$ 51.7 millones correspondientes a los créditos BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank. Por lo que al cierre de 2020 ya no tenemos obligaciones vigentes de los créditos mencionados.

Vale la pena mencionar que el flujo de efectivo para los inversionistas no se verá impactado debido a la similitud entre el costo financiero de la deuda prepagada y el ingreso financiero generado por las inversiones de la caja, además de mejorar el destino de flujo de efectivo al servicio de deuda y liberar garantías que puedan ser utilizadas de una forma más eficiente y a un menor costo de deuda. Los recursos utilizados en la operación fueron provenientes de la colocación de capital realizada durante el mes de octubre del 2019.

Como resultado de los prepagos anticipados de los créditos mencionados, al 31 de diciembre de 2020 el Emisor contaba con un 56.7% de las propiedades de inversión libres de gravamen y el 93.4% de los vencimientos de deuda hasta después de noviembre del 2024. Por otro lado, Fibra Mty alcanza un potencial de endeudamiento adicional de hasta US\$100.0 millones aproximadamente para llevar a cabo adquisiciones que generen valor a los inversionistas una vez que se presenten.

Al 31 de diciembre de 2019 el fideicomiso cuenta con 12 créditos bancarios dispuestos, como se describe a continuación:

Miles de pesos	Importe	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable	Tasa Fija Cobertura
Sindicato de Bancos Banamex	1,765,369 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5	4.26%	4.73% ⁽²⁾
Seguros Monterrey New York Life	72,375	US\$	5.10%	N/A	N/A
BBVA Fagor	37,470	US\$	3.98%	N/A	N/A
BBVA Nippon	38,063	US\$	4.64%	N/A	N/A
BBVA CEDIS	151,229	US\$	4.60%	N/A	N/A

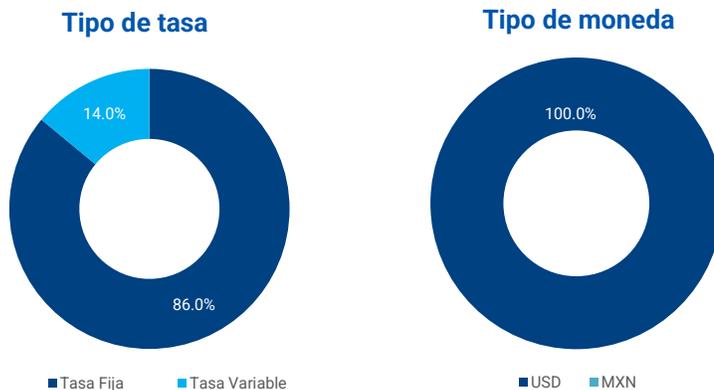
BBVA Central Star	35,401	US\$	Libor + 2.5	4.26%	N/A
BBVA Huasteco	191,724	US\$	Libor + 2.5	4.26%	5.26%
Sabadell	240,192	US\$	Libor + 2.9	4.66%	5.21%
Scotiabank	357,850	US\$	Libor + 2.5	4.26%	5.23%
Sindicato de Bancos HSBC	1,415,453	US\$	Libor + 2.25	4.01%	4.90%
HSBC⁽³⁾	660,545	US\$	Libor + 2.05	3.81%	N/A
TOTAL	4,965,671*				

(1) Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.

(2) La tasa de interés fija del crédito Sindicado, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión. En términos de flujo, los intereses del 4T18 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

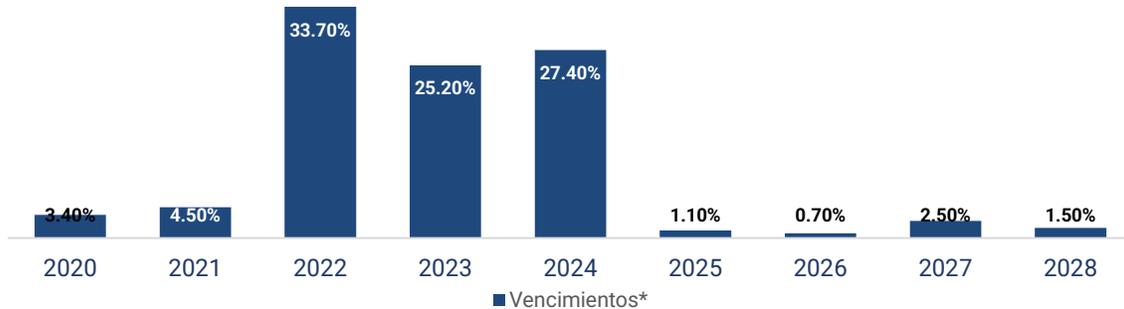
(3) Considera dos Créditos Quirografarios por Us. 28.0 millones y Us. 7.0 millones con mismas condiciones.

* Equivalentes a US\$ 263,114 miles a un TC de Ps. 18.8727 correspondiente al 31 de diciembre de 2019.



8

Perfil de vencimiento de deuda



*Considera extensión a opción de FMTY del Crédito Sindicado de HSBC por un año adicional

El Crédito Sindicado por US\$ 93.5 millones, suscrito el 15 de diciembre de 2015 y cuyo vencimiento original se fijaba en 2020 fue extendido en abril del 2018 por Fibra Mty con el principal objetivo de mitigar el riesgo de refinanciamiento en un solo punto en el tiempo, pasando de un remanente de 2.5 a 5 años, aproximadamente. La negociación consistió en redistribuir el pago del saldo insoluto en dos tramos, ubicando los nuevos vencimientos al 15 de junio de 2022 y 15 de diciembre de 2023, respectivamente. Es importante mencionar que la tasa de interés aplicable no fue modificada, manteniéndose en LIBOR más 250 puntos base y el plazo remanente fue cubierto en su totalidad obteniendo una nueva tasa ponderada de 4.73%, calculada a la fecha de dicha extensión.

El crédito con Seguros Monterrey New York Life por US\$ 3.8 millones corresponde a la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del inmueble Redwood, contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en febrero del 2023.

Los cinco créditos de BBVA Bancomer con un saldo total de US\$ 24.0 millones corresponden a i) la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del portafolio Huasteco contratado en su mayoría a tasa fija y con vencimientos en 2023, 2024, 2025 y ii) un incremento de línea de crédito por un monto original de US\$ 11.0 millones dispuesta el 14 de diciembre de 2018 con 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.26% en dólares.

El crédito de US\$ 12.7 millones dispuesto a finales del 2017 con Banco Sabadell tiene 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.21% en dólares.

El crédito de US\$ 19.0 millones dispuesto el 23 de abril de 2018 con Scotiabank tiene 5 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.23% en dólares.

El saldo por US\$ 75.0 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada liderada por HSBC contratada el 10 de diciembre de 2018 hasta por US\$ 150 millones, la cual fue utilizada para liquidar parcialmente la adquisición de Filios. La línea de crédito tiene 5 años de plazo más un año adicional a opción de Fibra Mty. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares.

Los dos créditos quirografarios con HSBC que suman US\$ 35.0 millones, US\$ 28.0 y US\$7.0 millones, vencen el 15 de marzo de 2022 y tienen pagos mensuales de intereses con una tasa LIBOR + 205 puntos base. Los US\$ 35 millones fueron dispuestos el 20 de marzo del 2019 para prepagar los créditos revolventes de Actinver y Banorte dispuestos a finales del 2018, a fin de reducir nuestro costo de deuda.

A continuación, se presenta un breve resumen general y no exhaustivo de las obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fideicomiso bajo los contratos de crédito señalados que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2021:

CEBURE FMTY 20D

Obligaciones de Hacer: (1) cumplir con legislación aplicable, (2) cumplir con la obligación de pagar impuestos, (3) preservar la existencia del Fideicomiso, (4) llevar los libros y registros de los activos y negocios del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (5) cumplir con los contratos materiales de los cuales es parte el Fideicomiso, (6) destinar los recursos del crédito a los fines establecidos y permitidos en el contrato de crédito, (7) causar que el Fideicomiso en todo momento califique como FIBRA y que se mantenga listada en la Bolsa Mexicana de Valores y que se cumpla con las disposiciones fiscales establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de tal forma que califique y mantenga su estatus de FIBRA, (8) tomar las acciones que sean necesarias de tal forma que las obligaciones de pago del Fideicomiso bajo el crédito constituyan obligaciones generales incondicionales no subordinadas debiendo calificar como parí passu con toda su deuda no subordinada presente y futura, (9) realizar todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y un buen estado operativo, salvo desgaste en el curso ordinario conforme a su naturaleza y destino. (10) contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio de seguros adecuados para sus operaciones y bienes, (11) cumplir con las razones financieras establecidas en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras, (12) depositar en Indeval el principal e intereses de los CEBURES.

Obligaciones de No Hacer: (1) cambiar la naturaleza del negocio, (2) fusionarse o consolidarse con alguna persona o transferirle o disponer de todos o substancialmente todos los activos del Fideicomiso, (3) vender o transferir las propiedades del Fideicomiso salvo por algunas excepciones, (4) modificar materialmente el Fideicomiso, (5) modificar las políticas de contabilidad o la forma de reportar salvo que ello se realice para cumplir con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Obligaciones de Reportar: (1) presentar reportes con la información financiera trimestral y anual del Fideicomiso.

Obligaciones Financieras: (1) mantener ciertos índices de saldo insoluto de la deuda total contra el valor de activos totales, (2) mantener ciertos índices de saldo insoluto de la deuda total garantizada contra el valor de activos totales (3) mantener cierto índice de utilidad antes de financieros, depreciaciones y amortizaciones contra el servicio de deuda, (3) mantener cierto índice de activos totales no gravados contra deuda no garantizada.

Sindicato de Bancos ("BBVA")

Obligaciones de Hacer: (1) cumplir con legislación aplicable y con el *Racketeer Influenced and Corrupt Organizations Chapter of the Organized Crime Control Act* de 1970, (2) cumplir con la obligación de pagar impuestos, (3) cumplir con las leyes y permisos ambientales aplicables, (4) contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio de seguros adecuados para sus operaciones y bienes, (5) obtener, mantener y ejercer todos los derechos y obligaciones que deriven de licencias, marcas y derechos de propiedad industrial que sean necesarias para el desarrollo del negocio, (6) permitir al

acreditante efectuar inspecciones en las instalaciones de Fibra Mty, (7) llevar los libros y registros de los activos y negocios del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (8) realizar transacciones con entidades afiliadas en condiciones de mercado y como se realizarían con terceros no relacionados, (9) cumplir con los contratos materiales de los cuales es parte el Fideicomiso, (10) cumplir con las obligaciones bajo los contratos de arrendamiento incluyendo mantener o preservar la vigencia de los mismos, (11) causar que el Fideicomiso sea administrado por un administrador aprobado, (12) destinar los recursos del crédito a los fines establecidos y permitidos en el contrato de crédito, (13) causar que el Fideicomiso en todo momento califique como FIBRA y que se mantenga listada en la Bolsa Mexicana de Valores y que se cumpla con las disposiciones fiscales establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de tal forma que califique y mantenga su estatus de FIBRA, (14) cumplir con los requerimientos de "FATCA", (15) tomar las acciones que sean necesarias de tal forma que las obligaciones de pago del Fideicomiso bajo el crédito constituyan obligaciones generales incondicionales no subordinadas debiendo calificar como parí passu con toda su deuda no subordinada presente y futura.

Obligaciones de No Hacer: (1) incurrir en deuda salvo por ciertas excepciones y situaciones (2) cambiar la naturaleza del negocio, (3) fusionarse o consolidarse con alguna persona o transferirle o disponer de todos o substancialmente todos los activos del Fideicomiso, (4) vender o transferir las propiedades del fideicomiso salvo por algunas excepciones, (5) realizar ciertas inversiones, (6) modificar materialmente el Fideicomiso, (7) modificar las políticas de contabilidad o la forma de reportar salvo que ello se realice para cumplir con principios de contabilidad generalmente aceptados, (8) realizar operaciones de opciones o futuros en la medida que sean especulativas, (9) afectar directa o indirectamente la capacidad de pago de los subsidiarios, (11) usar los recursos para financiar actividades que violen la ley, (12) declarar o realizar pagos restringidos o incurrir en una obligación.

Obligaciones de Reportar: (1) notificar la ocurrencia o probable ocurrencia de incumplimientos o de cambios materiales adversos, (2) presentar reportes con la información financiera trimestral y anual del Fideicomiso, (3) presentar certificados de cumplimiento de obligaciones bajo el crédito, (4) informar respecto a asuntos comerciales, financieros, legales o corporativos.

Obligaciones Financieras: (1) mantener ciertos índices de saldo insoluto de la deuda total contra el valor de activos totales, (2) mantener ciertos índices de saldo insoluto de la deuda total garantizada contra el valor de activos totales (3) mantener cierto índice de utilidad antes de financieros, depreciaciones y amortizaciones contra el servicio de deuda, (3) mantener cierto índice de activos totales no gravados contra deuda no garantizada.

Crédito Quirografario Actinver

Obligaciones de Hacer: (1) entregar al acreditante los estados financieros consolidados trimestrales y los estados financieros consolidados auditados, (2) cumplir con la legislación aplicable, (3) cumplir con obligaciones contractuales con terceros, (4) mantener los registros de contabilidad al corriente de conformidad con las normas aplicables (5) entregar al acreditante cuando lo solicite la información relacionada con el destino del crédito, (6) mantener en buenas condiciones de operación todos los activos de Fibra Mty que sean necesarios para la debida operación del negocio, (7) llevar a cabo los fines del fideicomiso conforme al curso ordinario, (8) contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio de seguros adecuados para sus operaciones y bienes, (9) obtener, mantener y ejercer todos los derechos y obligaciones que deriven de licencias, marcas y derechos de propiedad industrial que sean necesarias para el desarrollo del negocio, (10) pagar todos los impuestos que deban pagarse de conformidad con la legislación aplicable, (11) notificar la ocurrencia o probable ocurrencia de una causa de vencimiento anticipado, (12) notificar incumplimientos de cualquier obligación contractual, (13) notificar cualquier reclamación, acción, litigio, procedimiento, recurso o arbitraje ante cualquier autoridad administrativa o judicial que afecte el funcionamiento o situación

financiera de la empresa, (14) notificar cualquier conflicto laboral que afecte el negocio, operaciones o propiedades de la acreditada, (15) mantener todos los activos necesarios para la operación en buen estado, (16) proporcionar al acreditante, cuando este lo requiera, información complementaria relativa a la situación financiera de Fibra Mty, (17) pagar los gastos en que incurra la acreditante por motivos relacionados al contrato de crédito, (18) no modificar el Fideicomiso en tal forma que se vea afectado el negocio,

Obligaciones de No Hacer: (1) reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de cierto monto, (2) realizar cualquier cambio en la manera habitual de ejecutar los fines del fideicomiso, (3) extinguir o modificar el Fideicomiso, sin autorización expresa del acreditante, (4) reformar los fines del Fideicomiso de tal forma que pueda resultar en una causa de vencimiento anticipado, (5) adquirir cualquier crédito o deuda financiera adicional de forma que pudiera resultar en un incumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento o al Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso, (6) otorgar a otros acreedores de deuda no garantizada de Fibra Mty prioridad en el pago de tal manera que subordine al acreditante frente a dichos acreedores

Crédito Hipotecario Banorte

Obligaciones de Hacer: (1) cumplir con la legislación aplicable, (2) cumplir con obligaciones contractuales con terceros, (3) mantener los registros de contabilidad al corriente de conformidad con las normas aplicables, (4) entregar al acreditante cuando lo solicite la información relacionada con el destino del crédito, (5) permitir al acreditante efectuar inspecciones en las instalaciones de Fibra Mty, (6) mantener en buenas condiciones de operación todos los activos de Fibra Mty que sean necesarios para la debida operación del negocio, (7) llevar a cabo los fines del fideicomiso conforme al curso ordinario, (8) contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio de seguros adecuados para sus operaciones y bienes, (9) obtener, mantener y ejercer todos los derechos y obligaciones que deriven de licencias, marcas y derechos de propiedad industrial que sean necesarias para el desarrollo del negocio, (10) pagar todos los impuestos que deban pagarse de conformidad con la legislación aplicable, (11) destinar los recursos para los fines establecidos, (12) cumplir con las obligaciones de pago, (13) mantener los Documentos del Crédito vigentes, con plenos efectos y exigibles, (14) mantener y preservar las hipotecas.

Obligaciones de No Hacer: (1) realizar cualquier cambio en la manera habitual de ejecutar los fines del fideicomiso, (2) extinguir o modificar el Fideicomiso, sin autorización expresa del acreditante, (3) reformar los fines del Fideicomiso de tal forma que pueda resultar en una causa de vencimiento anticipado, (4) vender, ceder, o de otra manera disponer, u otorgar cualquier opción o constituir o permitir la existencia de cualquier gravamen o limitación de dominio sobre los inmuebles garantizados bajo el contrato de crédito.

Crédito revolvente BBVA

Obligaciones de Hacer: (1) entregar al acreditante los estados financieros consolidados semestrales y los estados financieros consolidados auditados, (2) notificar cualquier evento que afecte la situación financiera del negocio y que incurra en alguna de las causas de un vencimiento anticipado, (3) cumplir con la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente.

Obligaciones de No Hacer: (1) realizar cualquier cambio en la manera habitual de ejecutar los fines del fideicomiso, (2) extinguir o modificar el Fideicomiso, sin autorización expresa del acreditante, (3) reformar los fines del Fideicomiso de tal forma que pueda resultar en una causa de vencimiento anticipado, (4) vender, ceder, o de otra manera disponer, u otorgar cualquier opción o constituir o permitir la existencia de cualquier gravamen o limitación de dominio sobre los inmuebles garantizados bajo el contrato de crédito.

Nivel de Endeudamiento

Por su parte, el apalancamiento, medido conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras y considerando el saldo insoluto de la deuda total, al cierre del 2T22 fue de 28.39% mientras que al 31 de diciembre de 2021 fue 29.65%, y en 2020 y 2019 fue de 25.67% y 27.88%, respectivamente. Porcentajes sustancialmente inferiores al límite del 50% establecido en nuestros Lineamientos de Apalancamiento, mismos que han sido previamente aprobados y ratificados por la Asamblea de Tenedores:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos totales	19,067,254	18,808,265	16,181,141	17,696,683
Saldo Insoluto de la Deuda total (bancaria + bursátil + servicio de deuda por pagar)	5,469,813	5,576,338	4,154,136	4,934,330
Nivel de endeudamiento*	28.68%	29.65%⁽¹⁾	25.67%	27.88%

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

(1) Calculado sobre saldos insolutos de deuda

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

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

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

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

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

En seguimiento a la política con la que cuenta Fibra Mty en materia de instrumentos financieros derivados, por cada crédito permanente en moneda extranjera se ha autorizado el uso de instrumentos tipo swap como único instrumento de cobertura de tasa de interés. En caso de que se contemple la

contratación de algún instrumento financiero derivado distinto a éste se deberá buscar la autorización del Comité Técnico en apoyo con el Comité de Endeudamiento.

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2022, el Fideicomiso cuenta con un préstamo bursátil CEBURE a tasa fija por US\$215 millones de dólares y una línea de Crédito Sindicada quirografaria por un monto de hasta US\$150 millones a tasa variable, de la cual, al cierre del 2T22, ha dispuesto US\$50 millones (equivalentes a Ps. 1,007,215 miles), a tasa variable el cual fue cubierto mediante swap de tasa de interés fijando su tasa en 4.64%. Como resultado de lo anterior, la totalidad de la deuda dispuesta del Fideicomiso se encuentra a tasa fija, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado por incremento en tasas de interés y evitar variaciones abruptas en el gasto financiero futuro.

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

Fecha Transacción:	17/03/2022
Fecha Efectiva:	18/04/2022
Fecha Terminación:	15/12/2025
Contribuyente fijo:	BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157

Contribuyente variable: BBVA
 Nocional (\$): USD \$50,000,000.00
 Tasa pactada: 2.005% USD Term SOFR 1M
 Subyacente: USD Term SOFR 1M

	Fecha Inicio	Fecha de Pago	Monto de cobertura (USD)	Fibra Mty Paga	Fibra Mty Recibe
1	18-abr-22	16-may-22	50,000,000	2.005%	0.47276%
2	16-may-22	15-jun-22	50,000,000	2.005%	0.78165%
3	15-jun-22	15-jul-22	50,000,000	2.005%	1.27865%
4	15-jul-22	15-ago-22	50,000,000	2.005%	1.95858%
5	15-ago-22	15-sep-22	50,000,000	2.005%	Por determinarse
6	15-sep-22	17-oct-22	50,000,000	2.005%	Por determinarse
7	17-oct-22	15-nov-22	50,000,000	2.005%	Por determinarse
8	15-nov-22	15-dic-22	50,000,000	2.005%	Por determinarse
9	15-dic-22	17-ene-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
10	17-ene-23	15-feb-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
11	15-feb-23	15-mar-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
12	15-mar-23	17-abr-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
13	17-abr-23	15-may-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
14	15-may-23	15-jun-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
15	15-jun-23	17-jul-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
16	17-jul-23	15-ago-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
17	15-ago-23	15-sep-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
18	15-sep-23	16-oct-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
19	16-oct-23	15-nov-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
20	15-nov-23	15-dic-23	50,000,000	2.005%	Por determinarse
21	15-dic-23	16-ene-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
22	16-ene-24	15-feb-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
23	15-feb-24	15-mar-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
24	15-mar-24	15-abr-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
25	15-abr-24	15-may-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
26	15-may-24	17-jun-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
27	17-jun-24	15-jul-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
28	15-jul-24	15-ago-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
29	15-ago-24	17-sep-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
30	17-sep-24	15-oct-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
31	15-oct-24	15-nov-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
32	15-nov-24	16-dic-24	50,000,000	2.005%	Por determinarse
33	16-dic-24	15-ene-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
34	15-ene-25	18-feb-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
35	18-feb-25	18-mar-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
36	18-mar-25	15-abr-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
37	15-abr-25	15-may-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
38	15-may-25	16-jun-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
39	16-jun-25	15-jul-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
40	15-jul-25	15-ago-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
41	15-ago-25	15-sep-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse

42	15-sep-25	15-oct-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
43	15-oct-25	18-nov-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse
44	18-nov-25	15-dic-25	50,000,000	2.005%	Por determinarse

Metodologías de Valuación

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

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

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados asociados a la cobertura se reconocen temporalmente en capital contable, en la utilidad integral, y se reclasifican a resultados cuando la posición que cubre afecte resultados. La porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados. Fibra Mty suspenderá la contabilidad de coberturas cuando el derivado haya vencido, sea cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcance una alta efectividad para compensar los flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando se decida cancelar la designación de cobertura.

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

Fuentes internas y externas de liquidez - Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía
El instrumento financiero derivado de cobertura vigente tiene una línea de crédito con margen en 0% y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

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

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

				Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		(miles de pesos)				
				2T22	1T22	2T22	1T22	2022*	2023*	2024*	>2025*	
<u>Tipo de derivado, valor o contrato (1)</u>	<u>Fines de cobertura u otros fines tales como negociación</u>	<u>Monto Nomin al/ Valor nominal (miles de pesos)</u>	<u>Condicio nes básicas actuales</u>									<u>Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía</u>
Swap	Cobertura	1,007,215	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 2.005% y recibe SOFR	1.68597%	0.30240%	24,833,632	11,170,308	-	-	-	1,007,215	línea de crédito con margen en 0%
		1,007,215		1.68597%	0.30240%	24,833,632	11,170,308	0	0	0	1,007,215	

(1) Cobertura contratada el 15 de marzo del 2022

* Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre del segundo trimestre 2022, 20.1443

3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

3.1 Resultados de la operación

Este análisis debe leerse en conjunto con nuestros Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados y Estados Financieros Consolidados Intermedios No Auditados y la otra información financiera y operativa seleccionada incluida en otra sección de este Prospecto. Esta sección contiene declaraciones prospectivas que implican riesgos e incertidumbres. Nuestros resultados reales pueden variar materialmente de los discutidos en las declaraciones prospectivas como resultado de varios factores, incluidos, entre otros, los establecidos en "Factores de riesgo" y otros asuntos establecidos en este Prospecto. Véase "Declaraciones prospectivas".

Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, ABR, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 fueron \$749,124 reflejando un incremento de 18.9%, equivalente a \$118,972, el cual se explica principalmente por las adquisiciones del complejo de oficinas La Perla, el 8 de junio de 2021, y de los inmuebles industriales Ciénega 2 y 3 realizadas el 19 de noviembre y 8 de diciembre de 2021, las cuáles, en conjunto aportaron \$111,773. Los mismos inmuebles aportaron ingresos de \$10,778 como resultado de un efecto combinado de incrementos por inflación, ocupación, tipo de cambio y disminuciones por ciertas desocupaciones en su mayoría programadas. La desinversión del inmueble Casona Los Mochis, generó una reducción de ingresos de \$3,579.

A continuación, mostramos un análisis de los principales factores relacionados con los ingresos:

	2T22	2T21	Δ importe	Δ%
Número de propiedades ⁽¹⁾	60	59	1	1.7%
ABR m ² (1) ⁽²⁾	818,864	749,564	69,300	9.2%
Tasa de ocupación en ABR ⁽³⁾	91.7%	90.5%	-	1.2pp
Inflación en México ⁽⁴⁾	8.0%	5.9%	-	2.1pp
Inflación en Estados Unidos ⁽⁴⁾	9.1%	5.4%	-	3.7pp
Tipo de cambio promedio	\$20.28	\$20.17	\$0.11	0.5%
Tipo de cambio de facturación promedio	\$20.35	\$20.28	\$0.07	0.3%
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (US\$)	\$19.5	\$20.7	(\$1.2)	(5.8%)
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (\$)	\$332.6	\$326.3	6.3	1.9%
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (US\$)	\$15.0	\$14.3	0.7	4.9%
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (\$) ⁽⁵⁾	\$246.1	\$154.8	91.3	59.0%
Renta Promedio / m2 industrial (US\$)	\$4.9	\$4.8	0.1	2.1%
Renta Promedio / m2 industrial (\$)	\$78.3	\$73.3	5.0	6.8%
Renta Promedio / m2 comercial (\$) ⁽⁶⁾	\$137.5	\$149.1	(\$11.6)	(7.8%)
Ingresos mismos inmuebles ⁽⁷⁾	\$626,848	\$616,070	\$10,778	1.7%
Ingresos de adquisiciones ⁽⁸⁾	\$122,276	\$10,503	\$111,773	NA
Ingresos de desinversiones ⁽⁹⁾	-	\$3,579	(\$3,579)	(100.0%)
Ingresos totales	\$749,124	\$630,152	\$118,972	18.9%

- (1) Adquisiciones de inmuebles Ciénegas 2 y 3 en noviembre y diciembre 2021, y ventas de inmuebles Casona Los Mochis y Cuprum, en diciembre de 2021.
- (2) Junio 2021 excluye 17,261m2 del inmueble Cuprum, debido a que no era ABR en las condiciones en que se encontraba. Junio 2022 incluye expansión del inmueble Providencia 5, incorporada al portafolio el 29 de septiembre de 2021 por 9,019m2 y la adquisición del inmueble Ciénega 2 por 30,194 m2 y Ciénega 3 por 30,087 m2.
- (3) Adquisiciones de Ciénegas 2 y 3 en noviembre y diciembre 2021 y expansión de uno de los inmuebles del portafolio Providencia en septiembre 2021.
- (4) Inflación últimos 12 meses.
- (5) Desocupación del inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representaba un 18.2% del ABR ocupado al 2T21 en el sector de Oficinas Operativas denominadas en pesos, con precio de renta de Ps.87.4 por m2.
- (6) Condiciones contractuales del portafolio Monza, la variación en los contratos de arrendamiento objeto de dichas condiciones representan 0.3% de los ingresos anualizados al cierre del 2T21.
- (7) En términos de mismos inmuebles, el ingreso total aumentó 1.7%, situándose en \$626,848 miles, como resultado de un efecto combinado proveniente principalmente de i) la inflación especificada en los contratos de arrendamiento en pesos y dólares por Ps. 28.6 millones; ii) una mayor 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 por \$13.6 millones; iii) por efectos cambiarios favorables en el tipo de cambio de facturación promedio por Ps. 1.4 millones; y iv) disminución por terminación anticipada del contrato de arrendamiento de Axtel y Banco Ahorro Famsa por Ps. 32.8 millones.
- (8) Los ingresos de adquisiciones corresponden a la incorporación de los inmuebles La Perla, Ciénega 2 y Ciénega 3 comprados el 8jun21, 19nov21 y 8dic21. Se utiliza NA para indicar que el incremento no tiene base comparativa.
- (9) Los ingresos por desinversiones disminuyeron \$3.6 millones debido a la venta del inmueble Casona Los Mochis el 23jun21. El inmueble Cuprum fue vendido el 2dic21 y no generaba ingresos debido a traspaso de inquilino al inmueble Zinc.

Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección “Resumen ejecutivo – Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera” del presente Prospecto de Colocación.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento y operación de inmuebles, honorarios de administración, predial y seguro. Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 estos gastos ascendieron a \$80,595 incrementando 40.3% con respecto al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A continuación, mostramos comparativa de gastos:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Δ importe	Δ%
Gastos mismos inmuebles	\$67,935	\$55,807	12,128	21.7%
Gastos de adquisiciones	\$12,660	\$992	11,668	1,176.2%
Gastos de desinversiones	\$-	\$653	(653)	(100.0%)
Gastos totales	\$80,595	\$57,452	23,143	40.3%

Servicios administrativos: Administrador, subsidiaria de Fibra Mty, lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos por servicios administrativos sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los servicios administrativos que corresponden a gastos por beneficios a empleados, honorarios pagados al presidente del Comité Técnico de Fibra Mty y servicios tercerizados, ascendieron a \$48,214, 18.3% por encima de los gastos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, debido principalmente al refuerzo en las áreas de planeación estratégica, sostenibilidad y comercial; e incremento por inflación en sueldos.

Los servicios administrativos integrados por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos se muestran en la sección *“Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.”*

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos disminuyeron a \$23,074, 9.2% por debajo de los gastos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, principalmente por disminución de honorarios fiduciarios por prepago de créditos y manejo de cuentas bancarias, reducción de honorarios en materia fiscal (por menor solicitud de devolución de saldos a favor de IVA), laboral, financiera (proyectos efectuados en 2021) y legal (menores juicios ejercidos).

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Fibra Mty registró \$14,201, 23.2% por debajo del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. La disminución es equivalente a \$4,286 y fue generada principalmente por menor estimación de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento de corto plazo, en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre del 2T22. La disminución fue compensada parcialmente por el reconocimiento, durante el 1T22, de la insuficiencia en provisión de 2021 debido a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados fue mayor al precio considerado para su provisión; y por un mayor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2022. En cumplimiento con NIIF, la provisión fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

Ingreso (gasto) por 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 30 de junio de 2022, tuvimos un ingreso de Ps. 275,353 millones, un incremento de Ps. 123,025 millones en comparación con el ingreso registrado al cierre del 30 de junio de 2021. Lo anterior principalmente por el efecto en valuación positiva en las condiciones de mercado para el portafolio industrial debido a la reestructuración de las cadenas de suministro (efecto nearshoring) con impacto en el nivel de renta de mercado, su inflación correspondiente, y menor nivel de vacancia.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps. 1,865.7 millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros se generan principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionadas con excedentes de efectivo. Respecto al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los ingresos financieros disminuyeron por \$2,313 situándose en \$34,534 para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 debido al efecto neto de: i) una reducción en el saldo promedio diario de efectivo invertido por la adquisición del inmueble La Perla, la cual fue efectuada el 8 de junio de 2021. y ii) un incremento por los intereses generados

derivado del aumento en tasas de interés de las inversiones de caja, y la actualización de los impuestos por la recuperación del saldo a favor de IVA por la adquisición de Ciénega 2.

Gastos financieros: Respecto al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los gastos financieros incrementaron por \$26,953 situándose en \$126,003 para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 debido principalmente a un mayor saldo insoluto de deuda equivalente a US\$56,650 miles, el cual fue destinado en su mayoría para liquidar dos créditos revolventes dispuestos para financiar las adquisiciones de Ciénega 2 y Ciénega 3; y a comisiones por la no disposición total del crédito sindicado 2021, y por la transición de LIBOR a SOFR en 2T22 y contratación de cobertura.

Ganancia (pérdida) cambiaria:

La pérdida cambiaria del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ascendió a \$106,408 con una variación \$83,584 respecto a la ganancia cambiaria del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, y se generó principalmente por el efecto favorable sobre saldos insolutos de deuda, debido a que el peso se apreció de \$19.9352 a \$19.8157 en el 2021 y de \$20.5157 a \$20.1443 en el 2022.

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de \$1,546 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., el cual incrementó \$838 respecto al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados:

Al concluir exitosamente la transición de la tasa LIBOR a la tasa SOFR en su crédito sindicado quirografario el 15 de marzo de 2022, dos días después, el Fideicomiso celebró la cobertura sobre el saldo dispuesto de US\$ 50 millones mediante la contratación de un instrumento financiero derivado tipo swap con vigencia del 18 de abril de 2022 al 15 de diciembre de 2025. Como consecuencia de lo anterior, Fibra Mty fijó la tasa SOFR a una tasa de 2.005%. Al 30 de junio de 2022, la totalidad de la deuda dispuesta 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. 24,834 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un aumento de aproximadamente 75 puntos básicos en la expectativa de la tasa SOFR en los plazos de entre 1 a 4 años en comparación con la curva de tasas al cierre del 1T22.

Por su parte, las ganancias por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty se situaron en Ps. 33,704 durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, lo anterior, fue ocasionado principalmente debido a que a inicios del año la tasa LIBOR se recuperó en 30 puntos básicos y se mantuvo en línea a lo largo del periodo; esto fue complementado por la apreciación del peso en 3.8% durante el segundo trimestre de 2021, demostrando una mayor certeza en los mercados financieros.

Para mayor detalle, consultar sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto de Colocación.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, ABR, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron \$1,311,622 reflejando una disminución de 2.6%, la cual se explica principalmente por: i) reducción de ingresos en términos de mismos inmuebles \$136,909 debido a 1) efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio, el cual, fue de alrededor de \$54,100; 2) terminación del contrato de arrendamiento con el inquilino Axtel con efecto de \$19,300, 3) reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su proceso de liquidación \$19,100, 4) ciertas desocupaciones, reducciones y renovaciones de espacio arrendado que netas de incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares equivalen a \$40,918, y 5) menores ingresos por estacionamiento por baja asistencia a oficinas a causa de COVID-19 \$3,491; ii) menores ingresos por desinversión de inmuebles \$3,475 en línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra Mty; y iii) mayores ingresos de \$105,044 por las adquisiciones realizadas durante los años 2021 y 2020.

A continuación, mostramos un análisis de los principales factores relacionados con los ingresos:

	Períodos terminados el 31 de diciembre de			
	2021	2020	Δ importe	Δ%
Número de propiedades ⁽¹⁾	60	59	1	1.7%
ABR m2 ⁽²⁾	818,864	713,925	104,939	14.7%
Tasa de ocupación en ABR ⁽³⁾	92.2%	94.4%	-	(2.2p.p)
Inflación en México	7.4%	3.2%	-	4.2p.p
Inflación en Estados Unidos	7.0%	1.4%	-	5.6p.p
Tipo de cambio promedio	\$20.27	\$21.49	(\$1.22)	(5.7%)
Tipo de cambio de facturación promedio	\$20.33	\$21.57	(\$1.24)	(5.7%)
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (US\$) ⁽⁴⁾	US\$19.93	US\$21.80	(US\$1.87)	(8.6%)
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (\$)	\$326.28	\$324.73	\$1.55	0.5%
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (US\$)	US\$14.28	US\$14.28	US\$0.00	0.0%
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (\$) ⁽⁵⁾	\$109.30	\$261.25	(\$151.95)	(58.2%)
Renta Promedio / m2 industrial (US\$)	US\$4.78	US\$4.70	US\$0.08	1.6%
Renta Promedio / m2 industrial (\$)	\$75.43	\$70.90	\$4.53	6.4%
Renta Promedio / m2 comercial (\$) ⁽⁶⁾	\$150.70	\$145.40	\$5.30	3.6%
Ingresos mismos inmuebles ⁽⁷⁾	\$1,194,467	\$1,331,376	(\$136,909)	(10.3%)
Ingresos de adquisiciones ⁽⁸⁾	\$113,549	\$8,505	\$105,044	NA
Ingresos de desinversiones ⁽⁹⁾	\$3,606	\$7,081	(\$3,475)	(49.1%)
Ingresos totales	\$1,311,622	\$1,346,962	(\$35,340)	(2.6%)

(1) Durante 2021 se adquirieron tres inmuebles: La Perla, Ciénega 2 y Ciénega 3 y se concretó la venta de dos: Casona Mochis y Cuprum. Fibra Mty cerró el año 2021 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.

(2) Incremento de ABR por las adquisiciones del inmueble La Perla con 43,624 m2, Ciénega 2 con 30,194 m2, Ciénega 3 con 30,087 m2, y la expansión del inmueble Providencia por 9,019 m2, lo cual fue compensado parcialmente por disminución del ABR en 7,985 m2 atribuible a la desinversión de Casona Los Mochis. El inmueble Cuprum no contaba con ABR al momento de la desinversión.

(3) Principalmente por terminación del contrato de arrendamiento con el inquilino Axtel y desocupaciones parciales en el portafolio OEP.

(4) Adquisición del inmueble La Perla en junio 2021 con precio de renta por debajo del portafolio de Fibra Mty.

(5) Decremento por terminación del contrato de arrendamiento con el inquilino Axtel y por disminución en precio de renta al inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc, por proceso de liquidación.

(6) En el portafolio comercial no tenemos rentas pactadas en dólares.

(7) En términos de mismos inmuebles, el ingreso total disminuyó 10.3%, situándose en \$1,194,467 miles, debido a lo indicado en el primer párrafo de la presente sección de ingresos totales.

(8) Los ingresos de adquisiciones corresponden a la incorporación de los inmuebles Garibaldi 4, La Perla, Ciénega 2 y Ciénega 3 comprados el 29ene20, 8jun21, 19nov21 y 8dic21. Se utiliza NA para indicar que el incremento excede el 100%.

(9) Los ingresos por desinversiones disminuyeron \$3,475 debido a la venta de los inmuebles Casona Los Mochis y Cuprum.

Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección “Resumen ejecutivo – Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera” del presente Prospecto de Colocación.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento y operación de inmuebles, honorarios de administración, predial y seguro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 estos gastos ascendieron a \$134,666 incrementando 10.2%:

A continuación, mostramos comparativa de gastos:

	2021	2020	Δ importe	Δ%
Gastos mismos inmuebles	\$119,746	\$121,043	(\$1,297)	(1.1%)
Gastos de adquisiciones	\$14,064	\$101	\$13,963	NA ⁽¹⁾
Gastos de desinversiones	\$856	\$1,044	(\$188)	(18.0%)
Gastos totales	\$134,666	\$122,188	\$12,478	10.2%

(1) Se utiliza NA para indicar que el incremento excede el 100%.

Servicios administrativos: Administrador subsidiaria de Fibra Mty, lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos por servicios administrativos sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los servicios administrativos que corresponden a gastos por beneficios a empleados, honorarios pagados al presidente del Comité Técnico de Fibra Mty y servicios tercerizados, ascendieron a \$83,393, 5.3% por encima de los gastos del ejercicio 2020 debido principalmente a incrementos por inflación en sueldos de posiciones no ejecutivas, el refuerzo y/o apertura de ciertas áreas corporativas tales como planeación estratégica, sostenibilidad y comercial, y en seguros de gastos médicos mayores. Los servicios administrativos integrados por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos se muestran por año en la sección “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.”

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a \$48,066, reflejando un incremento de 29.1% respecto al ejercicio 2020, debido principalmente a asesoría en materia de sostenibilidad, honorarios a fiduciario por manejo de cuentas bancarias, servicio de calificadoras por colocación de deuda bursátil, proyectos enfocados en tecnologías para actualización de portales de interacción con los inquilinos y el comercial, así como para reforzar la seguridad de la información y la documentación de procesos, gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades, y estrategias de posicionamiento de marca a través de propaganda y publicidad.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, el gasto reconocido en el estado consolidado de utilidad integral ascendió a \$ 38,097, representando una disminución de 6.8% respecto al ejercicio 2020, la cual fue generada principalmente por variación en el precio del CBFi a la fecha de concesión al pasar de 11.99 en 2020 a 11.15 para 2021. La integración de dicho plan y las bases de su determinación se muestran en el último apartado de la sección “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso”, del presente Prospecto.

Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión: Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra Mty por \$982,998, fue ocasionado por el efecto combinado de:

- 1) Un incremento en el valor de las propiedades por \$1,036,990 con el fin de reflejar el impacto en el valor de las mismas derivado de las condiciones actuales de mercado, de la siguiente forma: (i) para las propiedades industriales que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años se considera una disminución en la tasa de descuento y de capitalización en la salida, y (ii) para todas las propiedades del portafolio se refleja un ajuste en la inflación proyectada de los flujos esperados en función a los Índices de Precios al Consumidor de México (INPC) y de Estados Unidos (CPI, por sus siglas en inglés) según corresponda a contratos de arrendamiento pactados en pesos o dólares.
- 2) El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021 de \$20.5157, en comparación a \$19.9352 al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de \$268,773 equivalente al 2.0% del valor de las propiedades al inicio del año 2021.
- 3) La disminución en valuación derivada de la operación estándar de propiedades es de \$260,765 y que son el resultado de las nuevas condiciones derivadas de ciertas desocupaciones y renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento principalmente en el segmento de oficinas.
- 4) La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de \$62,000 en el valor razonable de la propiedad, equivalente a 13.6% respecto al valor del inmueble al 31 de diciembre de 2020. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble y se presenta neta de ciertas condiciones de mercado favorables tales como un aumento en el INPC y en el nivel de renta 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.

Lo descrito anteriormente está sujeto a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades.

El valor razonable del año es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio (el cual está compuesto por precios de compra, costos relacionados a la adquisición de los inmuebles, inversiones de capital y avalúos efectuados en ejercicios anteriores) y el valor razonable de dicho portafolio al 31 de diciembre de 2021, el cual fue determinado por Fibra Mty utilizando el enfoque de ingresos y con la asistencia de valuadores independientes.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros se generan principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionadas con excedentes de efectivo. Respecto al ejercicio 2020, los ingresos financieros disminuyeron (\$127,036) situándose en \$59,553 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 debido principalmente al efecto neto de: i) una disminución en el saldo promedio diario de efectivo invertido proveniente de los recursos obtenidos de la colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor concretada a finales de octubre de 2019, los cuales fueron dispuestos en su totalidad, gradualmente, durante los años 2019, 2020 y 2021, y ii) una disminución de alrededor de 135 puntos base en la tasa de interés promedio anual del papel gubernamental en el que invierte Fibra Mty.

Gastos financieros: Durante los años 2021 y 2020, los intereses sobre préstamos bancarios y bursátiles, incluyendo los intereses sobre instrumentos financieros derivados de cobertura, se posicionaron en \$190,521 y \$230,855, respectivamente. La diferencia de (\$40,334), se explica por un menor saldo insoluto de deuda promedio durante 2021 en comparación con 2020. Lo anterior fue derivado del prepago de los créditos Bilaterales, contratados y/o asumidos con Sabadell, Scotiabank y BBVA con recursos propios como parte de la estrategia para fortalecer la estructura de capital de Fibra Mty, explicada en la sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto de Colocación.

Los prepagos de deuda mencionados anteriormente, así como la liquidación de los créditos sindicados 2015 y 2018 con recursos del CEBURE FMTY20D y su reapertura, provocaron la liquidación anticipada de sus respectivos instrumentos financieros derivados de cobertura. Dichas liquidaciones generaron un gasto financiero de \$ 102,030 para el ejercicio 2021 y de \$ 195,689 para el ejercicio 2020, una variación de (\$93,659).

De esta forma, la variación total de los gastos financieros en 2021 de (\$132,708) respecto a los gastos del ejercicio 2020 se debió principalmente a la variación en la liquidación anticipada de los instrumentos financieros e impulsada por menos intereses devengados como se explica en líneas anteriores.

Ganancia (pérdida) cambiaria

La pérdida cambiaria del ejercicio 2021 ascendió a \$114,102 una disminución de \$247,039 respecto a la pérdida cambiaria del ejercicio 2020 de \$361,141 y se generó principalmente por un menor efecto desfavorable en el prepago de los créditos mencionados en líneas anteriores, como parte de la estrategia para fortalecer la estructura de capital de Fibra Mty, explicada en la sección de Informe de

créditos relevantes del presente Prospecto de Colocación, compensada parcialmente por la pérdida cambiaria no realizada generada en la colocación y reapertura del CEBURE FMTY20D.

A continuación, se muestran las variaciones cambiarias por crédito que en el agregado representan una disminución de la pérdida cambiaria por \$180,524:

Créditos	Importe en millones de USD al 31DIC21	Importe en millones de USD al 31DIC20	Ganancia (pérdida) cambiaria 2021 en miles de pesos	Ganancia (pérdida) cambiaria 2020 en miles de pesos	Variación cambiaria en miles de pesos
Sindicado Banamex	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$223,510)	\$223,510
SMNYL	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$20,288)	\$20,288
BBVA Bancomer	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$29,724)	\$29,724
Sabadell	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$14,549)	\$14,549
Scotiabank	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$20,685)	\$20,685
Sindicado 2018 antes HSBC	US\$0.0	US\$110.0	\$3,565	(\$13,062)	\$16,627
Quirografarios HSBC	US\$0.0	US\$0.0	\$0	(\$94,884)	\$94,884
Sindicado 2021	US\$50.0	US\$0.0	\$18,825	-	\$18,825
CEBURE FMTY20D	US\$215	US\$100.0	(\$117,493)	\$144,180	(\$261,673)
Actinver⁽¹⁾	US\$0.0	US\$0.0	\$12,158	-	\$12,158
Banorte⁽¹⁾	US\$0.0	US\$0.0	(9,053)	-	(\$9,053)
Total	US\$265.0	US\$210.0	(\$91,998)	(\$272,522)	\$180,524

(1) En noviembre de 2021 se dispusieron temporalmente estos dos créditos revolventes para realizar las adquisiciones de los inmuebles Ciénega 2 y Ciénega 3, y se liquidaron en diciembre 2021 con recursos del crédito Sindicado 2021.

En adición, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar generaron disminuciones de pérdidas cambiarias que en conjunto ascendieron a \$66,328.

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de \$2,684 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., el cual incrementó \$341 respecto al ejercicio 2020.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados: El 13 de julio de 2021, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones, sin considerar el premio correspondiente, y aplicó los recursos netos de la emisión principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 y para realizar la terminación anticipada del instrumento financiero derivado de cobertura, la cual generó un gasto financiero de Ps. 102,030. Al 31 de diciembre de 2021 Fibra Mty no tiene contratados instrumentos financieros derivados, el efecto positivo por valuación de instrumentos financieros derivados generado en el ejercicio 2021 por \$136,382 obedece a la terminación anticipada del swap de tasa de interés explicada en líneas anteriores.

El efecto positivo por valuación de instrumentos financieros derivados generado en el ejercicio 2020 fue de \$13,416 y obedece a la terminación anticipada de los swaps de tasa de interés explicada en el siguiente apartado denominado "Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020".

Para mayor detalle, consultar sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto de Colocación.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales

Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, ABR, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron \$1,346,962 reflejando un incremento de 11.2% respecto al ejercicio 2019, el cual se explica principalmente por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio, el cual, en términos de mismos inmuebles fue de alrededor de \$90,436; la adquisición del portafolio Garibaldi en noviembre de 2019 y enero de 2020 lo cual generó un incremento en ingresos de \$57,091; e incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares. El incremento en ingresos fue compensado parcialmente por el efecto combinado de 1) ingreso por terminación anticipada en el 4T19 de cierto contrato de nuestro portafolio OEP (\$4,912), 2) reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su actual proceso de liquidación (\$4,888), 3) menores ingresos por estacionamiento y reembolso de servicios públicos por baja asistencia a oficinas a causa de COVID-19 (\$13,984), y 4) ciertas desocupaciones. A continuación, mostramos un análisis de los principales factores relacionados con los ingresos:

	2020	2019	Δ Importe	Δ%
Número de propiedades(1)	59	58	1	1.7%
ABR m2(2)	713,925 ⁽³⁾	699,928	13,997	2.0%
Tasa de ocupación en ABR(4)	94.4%	96.6%	-	(2.2p.p)
Inflación en México	3.2%	2.8%	-	0.4p.p
Inflación en Estados Unidos	1.4%	2.3%	-	(0.9p.p)
Tipo de cambio promedio	\$21.49	\$19.26	2.23	11.6%
Tipo de cambio de facturación promedio	\$21.57	\$19.35	2.22	11.5%
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (US\$) (5)	US\$17.53	US\$18.73	(\$1.20)	(6.4%)
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (US\$) (6)	US\$13.33	US\$13.93	(\$0.60)	(4.3%)
Renta Promedio / m2 industrial (US\$) (7)	US\$4.58	US\$4.53	\$0.05	1.1%

Renta Promedio / m2 comercial (US\$) (8)	US\$6.53	US\$7.40	(\$0.87)	(11.8%)
Ingresos mismos inmuebles (9)	\$1,285,487	\$1,207,253	\$78,234	6.5%
Ingresos de adquisiciones (10)	\$61,475	\$4,384	\$57,091	1,302.3%
Ingresos totales	\$1,346,962	\$1,211,637	\$135,325	11.2%

- (1) Incremento por la adquisición de la cuarta propiedad perteneciente al portafolio Garibaldi en enero 2020. Fibra Mty cerró el año 2020 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- (2) Incremento por la adquisición del inmueble Garibaldi 4 con 8,470 m2 de ABR, expansión del inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m2 de ABR, y actualización de ABR por 122 m2 en inmueble Fortaleza como resultado de mediciones BOMA.
- (3) Excluye 17,261 m2 de la propiedad Cuprum.
- (4) Desocupaciones parciales en OEP y en el portafolio Providencia.
- (5) Decremento en precios de renta por depreciación del peso frente al dólar.
- (6) Decremento en precios de renta por depreciación del peso frente al dólar y por disminución en precio de renta al inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc, por actual proceso de liquidación.
- (7) Incorporación del portafolio Garibaldi cuyas propiedades tienen precios de renta superiores al promedio del portafolio.
- (8) Decremento en precios de renta por depreciación del peso frente al dólar.
- (9) En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 6.5%, situándose en Ps. 1,285.5 millones, debido principalmente a: i) efectos cambiarios favorables, al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.35 en 2019 a Ps. 21.57 para el ejercicio 2020, representando un incremento de alrededor de Ps. 90.4 millones; e ii) incrementos de renta por inflación de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares. Lo anterior fue compensado parcialmente por el efecto combinado de 1) ingreso por terminación anticipada en el 4T19 de cierto contrato de nuestro portafolio OEP (\$4,9) millones, 2) reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su actual proceso de liquidación (\$4.9) millones, 3) menores ingresos por estacionamiento y reembolso de servicios públicos por baja asistencia a oficinas a causa de COVID-19 (\$14.0) millones, y 4) ciertas desocupaciones.
- (10) Los ingresos de adquisiciones corresponden a la incorporación del portafolio Garibaldi, de las 4 propiedades que lo integran 3 fueron adquiridas en noviembre de 2019 y 1 en enero de 2020.

Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección "Resumen ejecutivo" del presente Prospecto de Colocación.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento y operación de inmuebles, honorarios de administración, predial y seguro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 estos gastos ascendieron a \$122,188 manteniéndose prácticamente en línea respecto al ejercicio 2019, al incrementar sólo 70 puntos base. A continuación, mostramos comparativa de gastos:

	2020	2019	Δ Importe	Δ%
--	------	------	-----------	----

Gastos mismos inmuebles	\$ 121,605	\$121,375	\$230	0.2%
Gastos de adquisiciones	\$ 583	\$0	\$583	-
Gastos totales	\$122,188	\$121,375	\$813	0.7%

Servicios administrativos: Administrador subsidiaria de Fibra Mty, lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos por servicios administrativos sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los servicios administrativos que corresponden a gastos por beneficios a empleados, honorarios pagados al presidente del Comité Técnico de Fibra Mty y servicios tercerizados, ascendieron a \$79,182, 7.8% por encima de los gastos del ejercicio 2019 debido principalmente a incrementos por inflación y el refuerzo de ciertas áreas corporativas. Los servicios administrativos integrados por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos se muestran por año en la sección “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.”.

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a \$37,237, reflejando una disminución de 3.8% respecto al ejercicio 2019, debido principalmente a servicios no ejercidos durante 2020 en materia de auditoría interna y de recuperación de saldos a favor de IVA; así como a la disminución natural en los gastos de viaje y de publicidad debido a la coyuntura actual generada por COVID-19. La disminución fue compensada parcialmente por el incremento en gastos de tecnología. Los servicios fiduciarios y gastos generales están integrados principalmente por honorarios fiduciarios y legales, gastos de auditoría, avalúos, gastos de tecnología, servicios fiscales, servicios de mercado, honorarios profesionales y a consejeros, cuotas y comisiones pagados a BMV y CNBV, gastos de viaje y gastos generales de oficina.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, el gasto reconocido en el estado consolidado de utilidad integral ascendió a \$ 40,913, representando un incremento de 32.3% respecto al ejercicio 2019, el cual fue generado principalmente por el efecto combinado de mayor valor de capitalización, y mayor precio de concesión en términos de los lineamientos establecidos en IFRS. La integración de dicho plan y las bases de su determinación se muestran en el último apartado del inciso f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso, del presente reporte.

Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión: Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra Mty por \$270,532, fue ocasionado por el efecto combinado de los siguientes tres aspectos:

- Disminución por COVID-19: \$577,409. Derivado de la coyuntura actual se afectaron condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como una menor inflación proyectada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y un ajuste al valor de las rentas de mercado. Adicionalmente, derivado

de una percepción de mayor riesgo, las tasas de descuento se vieron afectadas, disminuyendo el valor de los inmuebles.

- Disminución por liquidación de Banco Ahorro Famsa: \$140,000. Como es de conocimiento general, durante 2020 se anunció que Banco Ahorro Famsa entró en liquidación y le fue revocada su licencia para operar. Como inquilino de Fibra Mty, esta entidad contaba con un contrato de arrendamiento vigente hasta agosto de 2032, por un espacio de 10,294m² de ABR que representan el total del edificio de oficinas denominado Cuauhtémoc, en Monterrey, N.L. Derivado de lo anterior, el valor del activo fue disminuido tomando en consideración el convenio modificatorio generado por el proceso de liquidación, vigente al momento de la valuación.
- Incremento por tipo de cambio: \$446,877. Debido a depreciación del peso frente al dólar, con impacto principalmente en el portafolio industrial valuado en dólares.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$375,791, fue ocasionado principalmente por la apreciación del peso frente al dólar, contrarrestada en menor medida por la inflación promedio anual en los contratos de arrendamiento de Fibra Mty.

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.

Lo descrito anteriormente está sujeto a posibles variaciones derivadas de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, que pudieran resultar en cambios sustanciales en el valor razonable de las propiedades.

El valor razonable del año es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio (el cual está compuesto por precios de compra, costos relacionados a la adquisición de los inmuebles, inversiones de capital y avalúos efectuados en ejercicios anteriores) y el valor razonable de dicho portafolio al 31 de diciembre de 2020, el cual fue determinado por Fibra Mty utilizando el enfoque de ingresos y con la asistencia de valuadores independientes.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros se generan principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionadas con excedentes de efectivo. Respecto al ejercicio 2019, los ingresos financieros incrementaron \$81,564 situándose en \$186,589 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 debido al efecto neto de: i) un incremento significativo en el saldo promedio diario de efectivo invertido por los recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor concretada a finales de octubre de 2019, y ii) una disminución de alrededor de 212 puntos base en la tasa de interés promedio anual del papel gubernamental, efectuadas por Fibra Mty, la cual fue menor a la disminución real de 300 puntos base debido a inversiones a plazo efectuadas

por el Administrador. El 7 de diciembre del 2020, Fibra Mty prepagó US\$51.7 millones de créditos bilaterales y redujo su saldo promedio invertido.

Gastos financieros: Los gastos financieros alcanzaron \$464,326, 66.2% por encima de los gastos del ejercicio 2019. Si aislamos el pago anticipado de instrumentos financieros derivados relacionado al prepago de los créditos Sindicado Citi Banamex y Bilaterales, contratados y/o asumidos con Sabadell, Scotiabank y BBVA, como parte de la estrategia para fortalecer la estructura de capital de Fibra Mty, explicada en la sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto, el gasto financiero de Fibra Mty se mantuvo prácticamente en línea respecto a 2019 al disminuir tan solo 3.9%, equivalente a \$10,949.

Ganancia (pérdida) cambiaria: La pérdida cambiaria del ejercicio 2020 ascendió a \$361,141 una disminución de \$540,915 respecto a la ganancia cambiaria del ejercicio 2019 de \$179,774 y se generó principalmente por un efecto desfavorable en el prepago de los créditos mencionados en líneas anteriores, como parte de la estrategia para fortalecer la estructura de capital de Fibra Mty, explicada en la sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto, y en la valuación del crédito sindicado 2018, compensados parcialmente por la ganancia cambiaria generada en la emisión y colocación del CEBURE. A continuación, se muestran las variaciones cambiarias por crédito que en el agregado representan una variación por pérdida cambiaria de \$464,154:

Crédito	Importe en millones de USD al 31DIC20	Importe en millones de USD al 31DIC19	Ganancia (pérdida) cambiaria 2020 en miles de pesos	Ganancia (pérdida) cambiaria 2019 en miles de pesos	Variación cambiaria en miles de pesos
Sindicado Banamex	US\$0.0	US\$93.5	(\$223,510)	\$70,585	(\$294,095)
SMNYL	US\$0.0	US\$3.8	(\$20,288)	\$1,948	(\$22,236)
BBVA Bancomer	US\$0.0	US\$24.1	(\$29,724)	\$20,364	(\$50,088)
Sabadell	US\$0.0	US\$12.7	(\$14,549)	\$10,540	(\$25,089)
Scotiabank	US\$0.0	US\$19.0	(\$20,685)	\$15,732	(\$36,417)
Sindicado HSBC	US\$110.0	US\$75.0	(\$13,062)	\$58,793	(\$71,855)
Quirografarios HSBC	US\$0.0	US\$35.0	(\$94,884)	\$13,670	(\$108,554)
CEBURE	US\$100.0	US\$0.0	\$144,180	\$0	\$144,180
Total	US\$210.0	US\$263.1	(\$272,522)	\$191,632	(\$464,154)

En adición, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar generaron pérdidas cambiarias que en conjunto ascendieron a \$76,264.

Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de \$2,343 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., el cual disminuyó \$319 respecto al ejercicio 2019.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados: Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Mty cuenta con un instrumento financiero derivado tipo swap de tasa de interés mediante el cual fijó

la tasa variable de la primera disposición del crédito Sindicado 2018 por US\$75 millones a un nivel de 4.90%.

Durante el transcurso del cuarto trimestre del ejercicio 2020 y derivado de la liquidación anticipada del crédito Sindicado Citibanamex y de los créditos bilaterales, contratados y/o asumidos con Sabadell, Scotiabank y BBVA, se dio la terminación anticipada de los swaps de tasa de interés que fijaban las tasas variables en dólares de los créditos Sindicado Citibanamex, Sabadell, Scotiabank y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23% y 5.26%, respectivamente.

El efecto positivo por valuación de instrumentos financieros derivados generado en el ejercicio 2020 fue de \$13,416 y obedece a la terminación anticipada de los swaps de tasa de interés explicada en líneas anteriores. Para mayor detalle, consultar sección de Informe de créditos relevantes del presente Prospecto.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, ABR, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron \$1,211,637 reflejando un incremento de 28.1% respecto al ejercicio 2018, el cual se explica principalmente por doce meses de operación de las adquisiciones efectuadas en 2018, las cuales incluyeron los ingresos del portafolio Filios y el inmueble Patria efectuadas en diciembre y octubre del mismo año; así como por la adquisición del portafolio Garibaldi en noviembre de 2019 y el inicio de operación del inmueble Zinc en julio de 2019. A continuación mostramos un análisis de los principales factores relacionados con los ingresos:

	2019	2018	Δ Importe	Δ%
Número de propiedades(1)	57	54	3	5.6%
ABR m2(1)	699,928	661,084	38,844	5.9%
Tasa de ocupación en ABR(2)	96.6%	97.0%	-	(0.4%)
Inflación en México	2.8%	4.8%	-	(2.0%)
Inflación en Estados Unidos	2.3%	2.5%	-	(0.2%)
Tipo de cambio promedio	\$19.26	\$19.24	\$0.02	0.1%
Tipo de cambio de facturación promedio	\$19.35	\$19.22	\$0.13	0.7%
Renta Promedio / m2 Oficinas Corporativas (US\$)	US\$18.73	US\$18.68	\$0.05	0.3%
Renta Promedio / m2 Oficinas Operativas (US\$) (3)	US\$13.93	US\$13.40	\$0.53	4.0%
Renta Promedio / m2 industrial (US\$) (4)	US\$4.53	US\$4.33	\$0.20	4.6%

Renta Promedio / m2 comercial (US\$) (3)	US\$7.40	US\$7.15	\$0.25	3.5%
Ingresos mismos inmuebles (5)	\$942,846	\$916,744	\$26,102	2.8%
Ingresos de adquisiciones (6)	\$268,791	\$29,080	\$239,711	824.3%
Ingresos totales	\$1,211,637	\$945,824	\$265,813	28.1%

- (1) Incremento por adquisición de portafolio Garibaldi. Fibra Mty cerró el 4T19 con 58 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 34 para uso industrial y 6 para uso comercial. Vale la pena mencionar que en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, iniciamos el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc, por ende Cuprum y Zinc no se incluyen en la comparativa de número de propiedades generadoras de ingreso en 2019 y 2018, respectivamente;
- (2) Se mantuvo prácticamente en línea al disminuir solo 40 puntos base respecto al ejercicio 2018;
- (3) Incremento de renta por inflación y la apreciación del peso frente al dólar;
- (4) Además del incremento de renta por inflación y la apreciación del peso frente al dólar, por la incorporación del portafolio Garibaldi;
- (5) En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 2.8%, situándose en Ps. 942.8 millones, debido principalmente a: i) incrementos de renta por inflación de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares; ii) ingreso no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio de Oficinas en el Parque; iii) efectos cambiarios favorables, al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.22 en 2018 a Ps. 19.35 para el ejercicio 2019, representando un incremento de alrededor de Ps. 3.8 millones; iv) compensado en menor medida por efectos de desocupación y otros no significativos.
- (6) Doce meses de operación de adquisiciones efectuadas en 2018 y la incorporación del portafolio Garibaldi e inicio de operación del inmueble Zinc.

Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección "Resumen ejecutivo" del presente Prospecto de Colocación.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento y operación de inmuebles, honorarios de administración, predial y seguro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 estos gastos ascendieron a \$121,375 reflejando un incremento de 8.4% respecto al ejercicio 2018, el cual se explica principalmente por los doce meses de operación del portafolio Filios y el inmueble Patria, adquiridos en diciembre y octubre de 2018. En términos de mismos inmuebles los gastos ascendieron a \$113,533 reflejando un incremento de 2.7% respecto al ejercicio 2018, el cual se explica principalmente por mayor consumo de energía eléctrica con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio; e incremento en honorarios y servicios por administración de inmuebles. A continuación, mostramos comparativa de gastos:

	2019	2018	Δ Importe	Δ%
Gastos mismos inmuebles	\$113,533	\$110,496	\$3,037	2.7%

Gastos de adquisiciones	\$7,842	\$1,428	\$6,414	449.2%
Gastos totales	\$121,375	\$111,924	\$9,451	8.4%

Servicios administrativos

El Administrador, subsidiaria de Fibra Mty, lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos por servicios administrativos sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los servicios administrativos que corresponden a gastos por beneficios a empleados, honorarios pagados al presidente del Comité Técnico de Fibra Mty y servicios tercerizados, ascendieron a \$73,448, 11.4% por encima de los gastos del ejercicio 2018 debido principalmente a incrementos de sueldo por inflación anual, mayor impuesto sobre nómina y asesoría en tecnología. Los servicios administrativos integrados por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos se muestran por año en la sección *“Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.”*

Servicios fiduciarios y gastos generales

Estos gastos ascendieron a \$38,706, reflejando un incremento de 33.4% respecto al ejercicio 2018, debido principalmente a mayores honorarios profesionales por recuperación de saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios, el inicio de la función de auditoría interna a cargo del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., diversas asesorías en materia fiscal, legal y de riesgos ejercidas y por implementar; así como la implementación de apoyos al desarrollo social y ambiental de las comunidades. Los servicios fiduciarios y gastos generales están integrados principalmente por honorarios fiduciarios y legales, gastos de auditoría, avalúos, gastos de tecnología, servicios fiscales, servicios de mercado, honorarios profesionales y a consejeros, cuotas y comisiones pagados a BMV y CNBV, gastos de viaje y gastos generales de oficina.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el gasto reconocido en el estado consolidado de utilidad integral ascendió a \$ 30,918, representando una disminución de 50.4% respecto al ejercicio 2018, la cual fue debida principalmente a menor cumplimiento de métricas del Plan al pasar de un 100% al cierre del ejercicio 2018 a un 60% para el 2019, esta última representa únicamente el logro de la condición de rendimiento.

El porcentaje alcanzado en 2019 representa el cumplimiento al 100% de la condición de 60% de la guía de resultados aprobada por el Comité Técnico, en la cual se estableció un rendimiento anual por CBFi de entre Ps. 1.05 - 1.07 y Ps 1.07 - 1.09 por CBFi, considerando un tipo de cambio entre Ps. 19.00-19.49 y Ps. 19.50-20.00, respectivamente; el 40% restante, atribuible al logro de la condición de mercado utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT no fue alcanzado. Este gasto fue pagado en títulos, neto de impuestos, el 14 de febrero de 2020.

Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión: Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 el gasto por valuación fue de \$375,791 generado principalmente por apreciación del peso frente al dólar de \$ 0.7839 durante el ejercicio 2019. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018 la ganancia en valuación fue de \$ 445,316, la cual se explica principalmente por la actualización de tasas de descuento en función a condiciones prevaletientes en el mercado,

compensada en menor medida por la ligera apreciación anual del peso frente al dólar de \$ 0.08 pesos por dólar.

El valor razonable del año es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio (el cual está compuesto por precios de compra, costos relacionados a la adquisición de los inmuebles, inversiones de capital y avalúos efectuados en ejercicios anteriores) y el valor razonable de dicho portafolio al 31 de diciembre de 2019, el cual fue determinado por Fibra Mty utilizando el enfoque de ingresos y con la asistencia de valuadores independientes.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros se generan principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionadas con excedentes de efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 éstos ascendieron a \$105,025 y \$121,015, respectivamente. El importe de 2019 fue generado principalmente por el saldo promedio diario de efectivo invertido por los recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor concretada a finales de octubre de 2019; lo anterior fue compensado en menor medida por las disposiciones de recursos para la adquisición del portafolio Garibaldi efectuada el 27 de noviembre de 2019 y la adquisición del portafolio Filios realizada el 18 de diciembre de 2018. El rendimiento del ejercicio 2018, fue generado principalmente por un mayor monto y número de meses en que se mantuvo invertido el efectivo obtenido por la primera emisión de CBFIs al amparo del Programa Multivalor concluida en septiembre de 2017; así como por la inversión de la obtención de devolución de IVA de Huasteco y de las disposiciones de los créditos Sabadell y Scotiabank estos últimos utilizados en la adquisición del portafolio Filios efectuada en diciembre de 2018; y por un incremento de alrededor de 84 puntos base en la tasa de interés promedio anual del papel gubernamental.

Gastos financieros

Los gastos financieros de \$279,406 fueron reconocidos mediante el método de interés efectivo en cumplimiento con IFRS, alcanzaron un incremento de \$102,720 que representa 58.1% respecto al ejercicio 2018 y se generaron principalmente por el pago de intereses por la disposición de los créditos sindicado HSBC, BBVA Bancomer extensión, quirografarios HSBC, Actinver y Banorte (éstos últimos dos fueron en pesos y se prepagaron con los recursos de los créditos quirografarios HSBC), los cuales fueron utilizados para liquidar parcialmente la adquisición del portafolio Filios en diciembre 2018, generando en 2019 un incremento total en intereses pagados de \$110,266. A continuación, se muestra integración del gasto financiero por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Crédito	Deuda millones de dólares	Deuda millones de pesos	Intereses 2019 Miles de pesos	Intereses 2018 Miles de pesos	Incremento (disminución) miles de pesos
Sindicado Banamex	US\$93.5	\$1,765.3	\$88,512	\$86,137	\$2,375
SMNYL	US\$3.8	\$72.4	\$4,374	\$5,388	(\$1,014)

BBVA Bancomer Huasteco	US\$13.9	\$262.2	\$13,255	\$14,631	(\$1,376)
Sabadell	US\$12.7	\$240.2	\$13,704	\$14,227	(\$523)
Scotiabank	US\$19.0	\$357.9	\$19,669	\$14,169	\$5,500
BBVA Bancomer extensión	US\$10.2	\$191.7	\$10,872	\$538	\$10,334
Sindicado HSBC	US\$75.0	\$1,415.5	\$71,760	\$2,612	\$69,148
Quirografarios HSBC	US\$35.0	\$660.5	\$22,777	-	\$22,777
Actinver	-	-	\$10,263	\$4,689	\$5,574
Banorte	-	-	\$5,386	\$2,953	\$2,433
Costos de obtención	-	(\$57.0)	-	-	-
Efectos de valuación	-	\$17.9	-	-	-
Total	US\$263.1	\$4,926.6	\$260,572	\$145,344	\$115,228

El incremento en intereses fue compensado en menor medida por menores gastos por valuación de deuda netos de amortizaciones de costos y comisiones bancarias por un monto agregado de \$12,508.

Ganancia (pérdida) cambiaria

La ganancia cambiaria del ejercicio 2019 ascendió a \$179,774 un incremento de \$132,553 respecto a la ganancia cambiaria del ejercicio 2018 de \$47,221 y se generó principalmente por un efecto favorable en la valuación de los créditos en dólares contratados en ejercicios anteriores, al pasar de un tipo de cambio de 19.6566 al 31 de diciembre de 2018 a un tipo de cambio de 18.8727 al 31 de diciembre de 2019 y los resultados cambiarios generados por la valuación de dos créditos con HSBC que suman US\$ 35.0 millones, US\$ 28.0 y US\$7.0 millones, dispuestos el 20 de marzo del 2019. Lo anterior fue compensado en menor medida por efectos cambiarios desfavorables en el efectivo y equivalentes de efectivo por un monto aproximado de \$16,226. A continuación, se muestran las variaciones cambiarias por crédito que en el agregado representan una variación por ganancia cambiaria de \$151,073:

Crédito	Importe en millones de USD al 31DIC19	Importe en millones de USD al 31DIC18	Ganancia (pérdida) cambiaria 2019 en miles de pesos	Ganancia (pérdida) cambiaria 2018 en miles de pesos	Variación cambiaria en miles de pesos
Sindicado Banamex	US\$93.5	US\$96.8	\$70,585	\$5,260	\$65,329
SMNYL	US\$3.8	US\$4.9	\$1,948	(\$542)	\$2,490
BBVA Bancomer	US\$24.1	US\$26.8	\$20,364	\$10,302	\$10,062
Sabadell	US\$12.7	US\$13.6	\$10,540	\$1,692	\$8,848
Scotiabank	US\$19.0	US\$19.6	\$15,732	(\$26,934)	\$42,666
Sindicado HSBC	US\$75.0	US\$75.0	\$58,793	\$50,785	\$8,008
Quirografarios HSBC	US\$35.0	-	\$13,670	-	\$13,670
Total	US\$263.1	US\$236.7	\$191,632	\$40,563	\$151,073

8

Impuestos a la utilidad

Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de \$2,662 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., el cual incrementó \$829 respecto al ejercicio 2018.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

Fibra Mty tiene contratados swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó las tasas variables en dólares de sus créditos Sindicado Banamex, Sabadell, Scotiabank, Sindicado HSBC y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23%, 4.90% y 5.26%, respectivamente. La tasa de interés fija del crédito Sindicado Banamex, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión. Ver Nota 12 d. "Administración del capital y riesgos financieros" de los Estados Financieros Consolidados, adjuntos en la sección "Anexos" del presente Prospecto.

La pérdida en valor razonable de estos instrumentos financieros derivados incrementó \$178,350, al pasar de \$437 en el ejercicio 2018 a una pérdida de \$178,787 en el ejercicio 2019, este incremento se debe principalmente a una disminución en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años. Vale la pena mencionar que esta valuación no tiene impacto en el flujo de efectivo de Fibra Mty.

Conciliación de nuestra utilidad integral consolidada a nuestros indicadores financieros.

La siguiente información muestra una conciliación de nuestra utilidad integral consolidada a nuestro NOI, UAFIDA, FFO y AFFO:

	Por los seis meses terminados el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
	2022	2021	2021	2020	2019
(miles de pesos -Ps)					
Utilidad Integral Consolidada	896,620	634,026	1,738,774	169,137	395,494
(Ingreso) gasto por valuación de instrumentos financieros derivados	(24,834)	(33,704)	(136,382)	(13,416)	178,787
Utilidad Neta Consolidada	871,786	600,322	1,602,392	155,721	574,281
Servicios administrativos	48,214	40,740	83,393	79,182	73,448
Servicios fiduciarios y gastos generales	23,074	25,412	48,066	37,237	38,706
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,201	18,487	38,097	40,913	30,918
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	275,353	152,328	(982,998)	270,532	375,791
Utilidad en venta de activos de larga duración, neta	-	(20)	(845)	(32)	(151)
Ingresos financieros	(34,534)	(36,847)	(59,553)	(186,589)	(105,025)
Gastos financieros	126,003	99,050	331,618	464,326	279,406

(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(106,408)	(22,824)	114,102	361,141	(179,774)
Impuestos a la utilidad	1,546	708	2,684	2,343	2,662
NOI disminuido de CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS	668,529	572,700	1,176,956	1,224,774	1,090,262
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS*	4,044	-	3,330	3,110	2,430
NOI	672,573	572,700	1,180,286	1,227,884	1,092,692
Servicios administrativos	(48,214)	(40,740)	(83,393)	(79,182)	(73,448)
Servicios fiduciarios y gastos generales	(23,074)	(25,412)	(48,066)	(37,237)	(38,706)
Depreciaciones y amortizaciones	1,987	1,911	3,822	3,755	3,764
Devengo de comisiones de arrendamiento	3,430	2,168	5,045	3,989	3,514
UAFIDA	606,702	510,627	1,057,694	1,119,209	987,816
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(10,502)	6,878	7,904	(3,045)	(3,550)
Restitución de reserva para gastos de capital	(1,188)	(454)	(1,221)	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	(937)	-	-	-	-
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar ⁽²⁾	-	(502)	905	3,890	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	411	840	943	285	-
Ingresos financieros	34,534	36,847	59,553	186,589	105,025
Gastos financieros	(126,003)	(99,050)	(331,618)	(464,326)	(279,406)
Costo por pago anticipado de instrumento financiero derivado	-	-	102,030	195,869	-
Amortización costo de deuda	6,958	6,398	34,845	40,708	20,430
Valuación de deuda	-	-	-	(17,952)	(5,477)
Gastos financieros de pasivo por arrendamiento	210	236	470	639	516
Utilidad (pérdida) cambiaria realizada	1,759	(1,964)	(3,586)	(95)	577
Ganancia fiscal en venta de activos	-	-	-	32	425
Utilidad en venta de activos de la subsidiaria	-	-	1,042	-	-
Utilidad de subsidiaria	(1,993)	(2,607)	(5,182)	(3,833)	(4,603)
Impuestos a la utilidad de la subsidiaria	(1,546)	(708)	(2,684)	(2,343)	(2,662)
Inversiones verdes ⁽⁴⁾	783	-	-	-	-
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS ^(*)	(32)	-	(3,330)	(3,110)	(2,430)
FFO	509,156	456,512	917,765	1,052,517	816,661
Gastos de capital**	(24,468)	(21,000)	(40,673)	(38,890)	(39,570)

Estimación de deterioro de cuentas por cobrar ⁽²⁾	-	502	(905)	(3,890)	-
Reducción de reserva de mercado ⁽²⁾	-	(14,670)	-	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁽¹⁾	-	(926)	(1,867)	(1,972)	(1,776)
Distribución (reserva) de ingreso anticipado ⁽³⁾	-	-	-	4,912	(4,912)
Inversiones verdes ⁽⁴⁾	-	(5,551)	(6,000)	-	-
AFFO	484,688	414,867	868,320	1,012,677	770,403
		414,867			

* Es el gasto no recurrente considerado por la Administración, en un sentido económico y de negocio, como CAPEX en resultados para propósitos de sus indicadores de operación.

**Gastos de capital pagados con recursos provenientes del ingreso por arrendamiento.

- (1) 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.
- (2) Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, se hizo una reserva de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19, en el tercero y cuarto trimestre anunciamos su cancelación, debido a la renovación y reemplazo de contratos materiales. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, la reserva de estimación para cuentas incobrables NIIF por Ps. 0.5 millones, la cual, a partir del 1 de enero de 2022, impacta directamente el FFO.
- (3) Al 30 de junio de 2021, corresponde a ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se distribuyó linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2020, corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 2019, el cual fue distribuido linealmente durante los doce meses de 2020.
- (4) Reserva creada en 2021 para definir proyectos sustentables en materia ambiental durante el ejercicio 2022. Al cierre del 2T22 se han utilizado Ps. 0.8 millones para el inicio del proceso de certificación LEED en el portafolio de oficinas. A partir del 1 de enero de 2022, esta reserva y su uso impactan directamente el FFO.

3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Por el periodo intermedio de seis meses terminado al 30 de junio de 2022

Al 30 de junio de 2022 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 1,103.5 millones. Dicho monto está integrado por:

1. Ps. 416.6 millones provenientes de la operación, de los cuales Ps. 244.9 millones están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFIs a lo largo de los meses de julio, agosto y septiembre del 2022, Ps. 31.9 millones destinados a pagar intereses generados por los créditos bancario y bursátil, Ps. 52.9 millones remanentes provenientes de una penalización originada en 2021, por la reducción de espacio de un inquilino en un inmueble corporativo en la ciudad de Monterrey (el espacio fue ocupado nuevamente, con menos de 3 meses de comercialización), dicha penalización está siendo distribuida de forma lineal hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, Ps. 5.2 millones destinados para las inversiones verdes, reservas para inversiones de capital de Ps. 29.7 millones y Ps. 52.0 millones para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos;
2. Ps. 536.5 millones de efectivo de remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y

3. Ps. \$150.4 millones integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento e intereses generados por dichos depósitos a lo largo del tiempo .

Al 30 de junio de 2022, se mantienen Ps. 3,461.6 millones de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de US\$ 20 millones y US\$ 30.0 millones, respectivamente; la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria contratada con Banorte por un monto de Ps. 440 millones; así como por el saldo no dispuesto de US\$ 100.0 millones del sindicado quirografario liderado por BBVA; considerando el tipo de cambio de cierre al 30 de junio de 2022 de \$20.1443.

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

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

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

Adquisiciones y ventas de propiedades de inversión

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

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano.

Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo pueden ser invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. A la fecha de emisión de este reporte, Fibra Mty invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

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

1. Acuerdo para realizar una expansión en el portafolio "Filios", como resultado de la extensión anticipada del contrato de arrendamiento, por un monto no mayor a US\$6.5 millones el cual se llevará a cabo en un plazo de hasta 18 meses contados a partir de la fecha del acuerdo contractual firmado el 15 de octubre de 2021. Al 30 de junio de 2022 la construcción en proceso correspondiente a esta negociación fue de US\$ 3.4 millones (equivalente a \$69,412 miles).
2. Acuerdos con los inquilinos de los inmuebles Neoris, Danfoss, Fortaleza, Garibaldi, Prometeo, Providencia y Torre Morada 2 de realizar ciertas inversiones de capital, los cuales fueron generados en las renovaciones de contrato y podrán ocurrir a solicitud de cada inquilino en un plazo que oscila entre 2 y 8 años por un monto agregado de US\$2.5 millones. Al 30 de junio de 2022 las inversiones en proceso, registradas dentro del rubro de propiedades de inversión, correspondientes a estas negociaciones fueron de US\$ 0.5 millones (equivalentes a \$10,400 miles).

2021

Al 31 de diciembre de 2021 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. 1,059.6 millones. Dicho monto está integrado por:

1. Ps. 399.6 millones provenientes de la operación, de los cuales Ps. 237.3 millones fueron distribuidos a los tenedores de CBFIs a lo largo de los meses de enero, febrero y marzo del 2022, Ps. 34.0 millones destinados a pagar intereses generados por los créditos bancario y bursátil, Ps. 59.5 millones remanentes provenientes de una penalización originada por la reducción de espacio de un inquilino en un inmueble corporativo en la ciudad de Monterrey (el espacio fue ocupado nuevamente, con menos de 3 meses de comercialización), dicha penalización será distribuida de forma lineal hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, Ps. 6.0 millones destinados para las inversiones verdes, reservas para inversiones de capital de Ps. 19.1 millones y Ps. 43.7 millones para solventar compromisos derivados de la administración de inmuebles y otros fines corporativos;

2. Ps. 515.3 millones de remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y Ps. \$144.7 millones integrados por depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento e intereses generados por dichos depósitos a lo largo del tiempo.

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen Ps. 3,517.4 millones de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes y de largo plazo con garantía hipotecaria contratada con Banorte por un monto de Ps. 440 millones, las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de US\$ 20 millones y US\$ 30.0 millones, respectivamente; así como por el saldo no dispuesto de US\$ 100.0 millones del sindicato BBVA; considerando el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2021 de \$20.5157.

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

Respecto a nuestras Adquisiciones y Desinversiones, el 8 de junio Fibra Mty anunció que concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas clase A “La Perla” con un ABR de 43,624 m2 localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, por un monto total aproximado de Ps. 1,822.7 millones (incluyendo ciertas inversiones futuras de capital y costos variables por comercialización de los espacios disponibles de Ps. 92.6 millones y sin considerar el IVA y costos relacionados a la adquisición), considerando el tipo de cambio a la fecha de la transacción de Ps. 19.9328 pesos por dólar norteamericano, esta transacción contempla una estructura de compra progresiva de la propiedad, es decir, será adquirida en la medida que el área bruta rentable sea arrendada e inicie efectivamente el pago de la renta.

El monto liquidado a la fecha de la transacción, con recursos provenientes de la colocación de CBFIs efectuada en octubre de 2019, y que corresponde al espacio actualmente ocupado (81.0% del ABR total), asciende a aproximadamente a Ps. 1,341.2 millones, sin considerar Ps. 94.0 millones correspondientes a cierto esquema de retención por la renta de ABR de 9,098.46 m2, y ciertas inversiones futuras de capital. Se estima que el monto liquidado genere un NOI de aproximadamente Ps. 133.3 millones durante los siguientes doce meses. El resto del ABR será pagado en forma progresiva y representa un monto estimado de aproximadamente Ps. 481.5 millones, incluyendo costos variables por comercialización de los espacios disponibles, el esquema de retención mencionado en líneas anteriores y ciertas inversiones futuras de capital. Se estima que el ABR pendiente de pago genere un NOI anual de aproximadamente Ps. 36.0 millones.

Como parte de la estrategia de depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del País, el 23 de junio de 2021, el Emisor realizó la venta del inmueble Casona Los Mochis, por un monto de Ps. 70.0 millones, en línea con la estimación de valor razonable de mercado realizada por nuestro valuador independiente.

El 29 de septiembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición de una ampliación de 9,019 m2 en una de las propiedades industriales perteneciente al portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El precio de la adquisición se pactó en US\$6 millones de dólares equivalentes a Ps. 108.2 millones a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición. La liquidación se realizó en efectivo, en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la venta de Casona Los Mochis, mencionada en líneas anteriores, y el remanente con recursos provenientes de la colocación de CBFIs, efectuada en octubre de 2019.

El 19 de noviembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 2. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo Leon, con un ABR total de 30,194 m2 sobre un terreno con una superficie de 71,343 m2; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.6 millones de dólares durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 15 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$20.4 millones de dólares (equivalentes a Ps. 422.1 millones a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición.

El 2 de diciembre de 2021, Fibra MTY realizó la venta del inmueble Cuprum. Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos de Fibra MTY. El importe de la venta ascendió a Ps. 155.0 millones. Al 31 de diciembre de 2021 Fibra MTY recibió de parte del comprador el importe de Ps. 38.0 millones, quedando tres pagos diferidos a 6, 12, y 18 meses contados a partir de la fecha de la venta, más intereses pactados contractualmente que se cobrarán en los plazos mencionados.

El 8 de diciembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble de uso industrial denominado Ciénega 3. El inmueble está localizado en el municipio de Ciénega de Flores, Nuevo León, con un ABR total de 30,087 m2 sobre un terreno con una superficie de 78,243 m2; a la fecha de la adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN) se estima que genere un ION adicional de US\$1.5 millones de dólares durante los siguientes doce meses. El contrato tiene un plazo de 10 años a la fecha de la adquisición. El precio de la adquisición se pactó en US\$22.4 millones de dólares (equivalentes a Ps. 475.0 millones a la fecha de la transacción), más el IVA correspondiente a las construcciones, así como otros impuestos y gastos de adquisición. De manera simultánea a la adquisición del inmueble, Fibra MTY lo arrendó de vuelta a la misma contraparte.

2020

Al 31 de diciembre de 2020 nuestro efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras fue de \$2,367.8 millones de pesos. Dicho monto está integrado por: 1) 282.2 millones de pesos provenientes de la operación de los cuales 243.2 millones de pesos están pendientes de distribuir a los tenedores de CBFIs a lo largo de los meses de enero, febrero y marzo del 2021, mientras que 39.0 millones de pesos están reservados para solventar compromisos derivados de la operación y administración de inmuebles; 1,963.1 millones de pesos de efectivo de la colocación del 28 de octubre del 2019 y de remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y 3) depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento por 111.5 millones de pesos y un rendimiento acumulado sobre inversión de dichos depósitos de 11.0 millones de pesos.

Al 31 de diciembre de 2020, se mantienen \$1,638.1 millones de pesos de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes con garantía hipotecaria contratadas con Actinver y Banorte, por un monto de \$400 millones de pesos y 440 millones de pesos, respectivamente; así como por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de \$200 millones de pesos y US\$ 30.0 millones equivalentes a \$598.1 millones de pesos considerando el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2020 de \$19.9352.

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

Respecto a nuestro programa de adquisiciones, el 29 de enero de 2020, concluimos la adquisición del cuarto inmueble perteneciente al portafolio Garibaldi. El precio de adquisición se pactó en US\$6.0 millones de dólares equivalentes a \$113,444 a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición.

Por otra parte, el 1 de abril de 2020 anunciamos la suspensión por tiempo indefinido del proceso de adquisición del inmueble "La Perla", debido primordialmente a que algunas de las condiciones que debe reunir el inmueble para ser adquirido quedaron pendientes de ser satisfechas en los tiempos acordados, en parte, debido a las condiciones del mercado y del entorno por la actual pandemia "COVID-19".

El surgimiento de la pandemia de COVID-19 a nivel global, con el consecuente impacto en el entorno económico, nos ha obligado a poner en pausa nuestro programa de adquisiciones hasta contar con una

mejor visibilidad del mercado y de las oportunidades de inversión que puedan surgir en ese momento. En función al tiempo que lleve al mercado iniciar una recuperación de la crisis global estaremos en condiciones de continuar con nuestro programa de crecimiento. Para ver el análisis COVID-19 dirigirse a sección “Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera” subsección “Acontecimientos Relevantes y Resultados” del presente Prospecto de Colocación.

2019

Al 31 de diciembre de 2019 nuestro efectivo disponible en caja fue de \$3,743.5 millones de pesos. Dicho monto está integrado por: 1) \$257.8 millones de pesos provenientes de la operación de los cuales \$166.6 millones de pesos fueron distribuidos a los tenedores de CBFIs el 25 de febrero de 2020 y \$91.2 millones de pesos están reservados para solventar compromisos derivados de la operación y administración de inmuebles; 2) \$3,360.3 millones de pesos de efectivo de la colocación del 28 de octubre del 2019 y de remanentes de créditos destinados a inversiones de capital; y 3) depósitos en garantía otorgados por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento por \$125.4 millones de pesos.

Al 31 de diciembre de 2019, se mantienen \$1,342.0 millones de pesos de líneas de crédito no dispuestas, integradas por las líneas de crédito revolventes con garantía hipotecaria contratadas con Actinver y Banorte, por un monto de \$400 millones de pesos y 440 millones de pesos, respectivamente; así como por las líneas de crédito revolventes quirografarias con Actinver y BBVA por un monto de \$200 millones de pesos y US\$ 16.0 millones equivalentes a \$302.0 millones de pesos considerando el tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2019 de \$18.8727, respectivamente. Siendo ésta última contratada durante el segundo trimestre de este año.

El 20 de marzo del 2019, Fibra Mty realizó la disposición del crédito Quirografario HSBC por un monto de US\$ 35.0 millones a una tasa LIBOR + 205 puntos base, dicho crédito fue utilizado para prepagar los créditos revolventes denominados en pesos contratados de manera transitoria durante el cuarto trimestre 2018 como complemento para liquidar el portafolio Filios. El 25 de septiembre de 2019 se extendió por un año adicional el vencimiento de estos US \$35.0 millones, ahora a vencer el 15 de marzo del 2022 bajo la figura de dos créditos en los mismos términos económicos que los contratados originalmente; siendo uno por US \$28.0 millones y el otro por US\$7.0 millones.

Fibra Mty cubre ciertos requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, ciertas erogaciones de capital directamente relacionadas con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el 100% de nuestros ingresos son a crédito de corto plazo, por lo que, en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante, lo anterior, las fuentes de liquidez previamente mencionadas podrían utilizarse para financiar capital de trabajo, gastos de capital por expansión, acondicionamiento y reemplazo y amortizaciones del principal de ciertas deudas.

Respecto a nuestro programa de adquisiciones, Fibra Mty llevó a cabo el 28 de octubre de 2019 su segunda colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor, se colocaron 324,810,047 CBFIs a un precio de Ps. 12.00 por CBFI equivalentes a Ps. 3,898 millones. Alrededor del 20% del capital obtenido de la colocación fue dispuesto durante el 4T19 para adquirir el portafolio Garibaldi. Fibra Mty se encuentra en proceso de evaluación de siguientes proyectos de adquisición.

Posición Financiera Condensada

Al 30 de junio de

Al 31 de diciembre

	2022	2021	2020	2019
	(En miles de pesos)			
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras	\$ 1,103,533	\$ 1,059,608	\$ 2,367,798	\$3,743,548
Propiedades de inversión	17,685,621	17,352,991	13,666,591	13,734,998
Otros activos	278,100	395,666	146,752	218,137
Total del Activo	19,067,254	18,808,265	16,181,141	17,696,683
Deuda	5,369,941	5,470,088	4,135,359	4,926,636
Otros pasivos	156,514	765,553	443,857	373,264
Total del Pasivo	6,065,918	6,235,641	4,579,216	5,299,900
Total del Patrimonio	13,001,336	12,572,624	11,601,925	12,396,783

Principales movimientos en la Posición financiera al 30 de junio de 2022 y 31 diciembre de 2021:

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al 30 de junio de 2022. - aumento de 4.1% equivalente a Ps. 43.9 millones respecto al efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021, principalmente por el i) Efectivo generado en las actividades de operación de arrendamiento, detalladas en el Estado de Flujos de Efectivo anexo a este reporte Ps. 676.9 millones, ii) Recuperación cuenta por cobrar por venta de propiedad de inversión CUPRUM Ps. 37.9 millones, compensado por iii) Distribuciones de efectivo Ps. 477.1 millones, iv) Inversiones de capital en las propiedades Ps. 75.9 millones, v) Servicio de deuda, neto de intereses cobrados Ps. 108.1 millones, y vi) otros efectos menores por (Ps. 9.8) millones.

Propiedades de inversión

Nuestras propiedades de inversión fueron valuadas en Ps. 17,685,621 miles Al 30 de junio de 2022 aumentaron en comparación con Ps. 17,352,991 miles al 31 de diciembre de 2021. El incremento neto comprende principalmente: i) una mayor valuación de las propiedades al cierre del 2T22 por Ps. 275.4 millones, la cual fue originada por el portafolio industrial debido al incremento en la renta de mercado, en la inflación proyectada sobre renta de mercado y la disminución en el indicador de vacancia, así como el aumento en la valuación de la operación estándar de propiedades y compensada parcialmente por la apreciación del peso frente al dólar, ii) un incremento por construcción en proceso en uno de los inmuebles del portafolio Filios por Ps. 41.3 millones, y iii) mejoras a las propiedades por Ps. 15.9 millones.

Deuda

Deuda al 30 de junio de 2022.- Integrada por préstamos de largo plazo, presenta una disminución de 1.8% debido principalmente por Ps. 98.4 millones de ganancia cambiaria no realizada debido a la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.5157 en el 4T21 a Ps.20.1443 en el 2T22, aplicada sobre un saldo insoluto de deuda de US\$265 millones.

Patrimonio

Patrimonio al 30 de junio de 2022. – aumento de 3.4% debido principalmente al efecto de la valuación de propiedades de inversión, y ii) la apreciación del peso frente al dólar; ambos se ven reflejados en la utilidad integral consolidada del 2T22

Principales movimientos en la Posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al 31 de diciembre de 2021. - disminución de 55.2% principalmente por la adquisición del complejo de oficinas La Perla, efectuada el 8 de junio de 2021, bajo la estructura de pago progresivo de la propiedad, es decir, se liquidaron únicamente Ps.1,538.2 millones, correspondientes al ABR arrendado, incluyendo IVA. Dicha disminución fue compensada parcialmente por la devolución del saldo a favor de IVA generado en la adquisición de La Perla por Ps. 157.8 millones y por los rendimientos obtenidos sobre inversiones de efectivo por Ps. 77.0 millones.

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al 31 de diciembre de 2020.- disminución de 36.7% principalmente por: i) pago anticipado de créditos bilaterales correspondientes a BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank e instrumentos financieros derivados relacionados, explicados ampliamente en la sección 4) Información financiera, subsección b) Informe de créditos relevantes; y ii) adquisición de propiedades de inversión consistentes en: inmueble Garibaldi 4, expansión Huasteco Fagor y mejoras a las propiedades.

Propiedades de inversión

Nuestras propiedades de inversión fueron valuadas en Ps. 17,352,991 miles al 31 de diciembre de 2021, aumentando en comparación con Ps. 13,666,591 miles al 31 de diciembre de 2020. El aumento se debió principalmente a:

- i) Adiciones a propiedades de inversión: Aumento de Ps. 2,610,358 miles, debido a las compras de La Perla, Ciénega 2 y 3, la ampliación de Providencia, y las ventas de Cuprum y Casona Los Mochis.
- ii) Inversiones de capital Ps. 65,623 miles.
- iii) Construcción en proceso principalmente por la expansión del portafolio Filios Ps. 27,421 miles.
- iv) El efecto favorable en el valor razonable de las propiedades de inversión por Ps. 982,998 miles generados en 2021, el cuál fue causado por el efecto combinado de:

a. Un incremento en el valor de las propiedades por Ps. 1,036,990 miles con el fin de reflejar el impacto en el valor de las mismas derivado de las condiciones actuales de mercado, de la siguiente forma: (i) para las propiedades industriales que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años se considera una disminución en la tasa de descuento y de capitalización en la salida, y (ii) para todas las propiedades del portafolio de Fibra MTY se refleja un ajuste en la inflación proyectada de los flujos esperados en función a los Índices de Precios al Consumidor de México (INPC) y de Estados Unidos (CPI, por sus siglas en inglés) según corresponda a contratos de arrendamiento pactados en pesos o dólares.

b. El valor del tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021 de \$20.5157, en comparación a \$19.9352 al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de Ps. 268,773 miles equivalente al 2.0% del valor de las propiedades al inicio del año 2021.

c. La disminución en valuación derivada de la operación estándar de propiedades es de Ps. 260,765 miles y que son el resultado de las nuevas condiciones derivadas de ciertas desocupaciones y renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento principalmente en el segmento de oficinas.

d. La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de Ps. 62,000 miles en el valor razonable de la propiedad, equivalente a 13.6% respecto al valor del inmueble al 31 de diciembre de 2020. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble y se presenta neta de ciertas condiciones de mercado favorables tales como un aumento en el INPC y en el nivel de renta de mercado.

Nuestras propiedades de inversión fueron valuadas en Ps. 13,666,591 miles al 31 de diciembre de 2020, disminuyendo en comparación con Ps. 13,734,998 miles al 31 de diciembre de 2019. La disminución se debió principalmente a:

i) El efecto desfavorable en el valor razonable de las propiedades de inversión por Ps. 270,532 miles generado en 2020, fue causado por el efecto combinado de:

(a) COVID-19 (\$577,409): Derivado de la coyuntura actual, se afectaron condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como: a) menor inflación proyectada esperada, b) mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y c) ajuste al valor de las rentas de mercado. Adicionalmente, derivado de una percepción de mayor riesgo, las tasas de descuento se vieron afectadas.

(b) Proceso de liquidación de nuestro inquilino Banco Ahorro Famsa (\$140,000).

(c) Tipo de cambio (TC): Al 31 de diciembre de 2020, el peso se depreció Ps. 1.0625 respecto al 31 de diciembre de 2019, situándose en Ps. 19.9352. Este cambio equivale a un incremento en el valor de las Propiedades de Inversión de \$446,877.

(ii) Adiciones a las propiedades de inversión: Incremento de \$202,125 miles de pesos, por la compra de la propiedad Garibaldi 4, la culminación de la expansión de la propiedad Huasteco Fagor y las mejoras al portafolio de Fibra Mty efectuadas durante el ejercicio 2020.

Deuda

Deuda al 31 de diciembre de 2021.- Integrada por préstamos de largo plazo, presenta un incremento de 32.3% debido principalmente a: 1) segunda colocación de CEBURES por US\$115 millones utilizada principalmente para prepagar el crédito sindicado 2018, y 2) obtención de préstamo sindicado 2021 por US\$50.0 millones.

Deuda al 31 de diciembre de 2020.- Integrada por el vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo y los préstamos de largo plazo, presenta una disminución conjunta de 16.1% debido a su reestructuración para el fortalecimiento de la estructura de capital y mejora del perfil de riesgo de Fibra Mty, consistente en: 1) colocación de CEBURES por US\$100 millones utilizada principalmente

para prepagar el crédito sindicado Banamex, y 2) pago anticipado de US\$51.7 millones de créditos bilaterales con BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank.

Patrimonio

Patrimonio al 31 de diciembre de 2021. - incremento de 8.4% debido principalmente a la utilidad integral consolidada generada, neta de distribuciones de efectivo realizadas en 2021.

Patrimonio. Al 31 de diciembre de 2020- Disminución de 6.4% debida principalmente a distribuciones a tenedores de CBFIs, netas de la utilidad integral consolidada generada en 2020.

	Periodo de seis meses terminados el 30 de junio de	
	<i>(en miles de Pesos)</i>	
	2022	2021
Actividades de operación.....	676,912	341,726
Actividades de inversión.....	(5,054)	409,689
Actividades de financiamiento.....	(624,103)	(574,630)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.....	1,103,533	877,979

Al 30 de junio de 2022:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$676,912 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los seis meses terminados el 30 de junio de 2022; la devolución de IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Ciénega 2 y el acreditamiento del IVA a favor generado por la adquisición de Ciénega 3; y otros movimientos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue \$5,054 y es el efecto combinado de construcciones en proceso en el portafolio Filios debido a la extensión anticipada del contrato de arrendamiento mencionada en líneas anteriores, y ciertas inversiones de capital por un monto agregado de \$53,564, pagos parciales del inmueble La Perla por el esquema de retención establecido al momento de la adquisición de dicho inmueble, el cuál fue alineado con la recuperación de las rentas mensuales y de mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46m2 equivalente a \$ 22,304, flujos por venta de activos de larga duración de \$37,872, 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, intereses cobrados sobre inversiones en valores gubernamentales \$34,391, y otros desembolsos menores de \$1,449.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue \$624,103, y se aplicó principalmente a distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs por (\$477,076), pagos del servicio de deuda por(\$ 142,486), y otros movimientos menores de por (\$ 4,541) efectivo a tenedores de CBFIs y pagos del servicio de deuda.

Al 30 de junio de 2021:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 236,268341,726 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, neta de impuestos por recuperar, generados principalmente por el pago del

Impuesto al Valor Agregado en la adquisición del inmueble La Perla y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021.

Nuestro efectivo generado en las actividades de inversión fue \$409,689 y se obtuvo principalmente por la venta de inversiones financieras con valor de \$1,660,000, la venta del inmueble Casona ubicado en los Mochis, Sinaloa por \$70,034, y los intereses cobrados por inversiones en valores gubernamentales de \$54,905; todo ello compensado parcialmente por la adquisición del inmueble La Perla por \$1,341,202.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue \$574,630, y se aplicó principalmente a distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs y pagos del servicio de deuda.

	Años terminados el 31 de diciembre de		
	<i>(en miles de Pesos)</i>		
	2021	2020	2019
Actividades de operación.....	1,104,420	896,037	1,238,582
Actividades de inversión.....	(704,559)	(1,669,403)	(789,367)
Actividades de financiamiento.....	(35,196)	(2,196,926)	2,699,127
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo.....	1,059,608	2,367,798	3,743,548

Al 31 de diciembre de 2021:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 1,104,420 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en el año terminado el 31 de diciembre de 2021, y el cobro de una penalización originada por la reducción de espacio de un inquilino en un inmueble corporativo en la ciudad de Monterrey. Lo anterior fue compensado parcialmente por el IVA pagado en las adquisiciones de los inmuebles denominados Ciénega 2 y Ciénega 3 y el pago de ciertos seguros relacionados con el portafolio de inmuebles.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue (\$704,559) y se aplicó principalmente en la adquisición de propiedades de inversión por un monto de (\$2,551,248), el cuál fue compensado parcialmente por la venta de inversiones financieras con valor de \$1,660,000, la venta de activos de larga duración, en su mayoría propiedades de inversión, de \$101,670, y los intereses cobrados por inversiones en valores gubernamentales de \$76,633.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue (\$35,196), y representa principalmente el efecto combinado de: 1) obtención y pago de préstamos por un monto neto de \$1,188,669, descritos en la Nota 2 a los Estados Financieros Consolidados que se presentan en la sección de “Anexos” de este Prospecto de Colocación; 2) distribuciones de efectivo a los tenedores de CBFIs por (\$874,216), 3) intereses pagados por (\$308,754), y 4) costos pagados para obtención de deuda (\$38,619).

Al 31 de diciembre de 2020:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 896,037 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y la recuperación del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Garibaldi.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue \$1,669,403 y se destinó principalmente a la adquisición de inversiones financieras, las cuales, netas de los intereses cobrados ascendieron a \$1,491,539; y a la adquisición de propiedades de inversión consistentes en: inmueble Garibaldi 4, expansión Huasteco Fagor y mejoras a las propiedades por un total de \$210,902. Lo anterior fue compensado en menor medida por liberación de efectivo restringido de \$35,854 por prepago de créditos bancarios.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue \$2,196,926, y se aplicó principalmente al pago de distribuciones de efectivo a los tenedores de CBFIs, al servicio de deuda, y al pago anticipado de créditos bilaterales correspondientes a BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank, todos ellos descritos en la sección de “Información financiera del fideicomiso”, subsección “Informe de créditos relevantes” del presente prospecto.

Al 31 de diciembre de 2019:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 1,238,582 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en el año terminado el 31 de diciembre de 2019 por un monto de \$ 984,611 y la recuperación del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios por \$ 329,506; compensado en menor medida por el pago de IVA del portafolio Garibaldi y el acreditamiento del IVA del inmueble Patria; y otros impactos menores.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue \$789,367 y se destinó principalmente a la compra del portafolio Garibaldi; el pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles del portafolio Filios y ciertas reparaciones inmediatas pactadas en el acuerdo de compra; pagos de terminación de construcción del proyecto Zinc; compra de terreno y avance en construcción para expansión en inmueble Huasteco Fagor; pago final de inmueble Patria, por ocupación de espacios que estuvieron vacíos al momento de la compra; costos de reconversión del inmueble Cuprum; e inversiones de capital, las cuales en el agregado ascendieron a \$898,508, y fueron compensadas en menor medida por intereses cobrados sobre inversiones de caja de \$104,027 y otros efectos menores.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$2,699,127, el cual fue obtenido principalmente por los recursos de la segunda colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor, los cuales netos de los costos de colocación ascendieron a \$3,839,663. Los recursos obtenidos fueron compensados parcialmente por pago de distribuciones de efectivo a tenedores de CBFIs; pago del servicio de deuda; y recompra de títulos neta de recolocaciones.

3.3 Control interno

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. La Administración de Fibra Mty, en el ámbito de sus respectivas funciones, concluyó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

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

A. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra MTY pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial

consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución en pesos mexicanos de, por lo menos el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano.

Clasificación de arrendamientos como arrendador

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, independientemente de la forma de los contratos. La administración de Fibra MTY ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que controla y mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

B. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

El siguiente es un supuesto clave acerca del futuro y otra fuente clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

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

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

1. Información financiera seleccionada del Administrador

a) Información financiera seleccionada.

La siguiente tabla muestra información financiera seleccionada no auditada de Administrador en lo individual correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 y a los ejercicios de 2021, 2020 y 2019. Esta información está incluida en nuestros estados financieros consolidados intermedios no auditados por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y en nuestros estados financieros consolidados anuales auditados, adjuntos en la sección “Anexos” del presente Prospecto, sin embargo, no se han emitido Estados Financieros individuales auditados de Administrador Fibra Mty, S.C. La información financiera seleccionada fue preparada de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y no es necesariamente indicativa de la situación financiera y los resultados de operación para cualquier fecha o periodo futuro del Administrador.

	Estado de Utilidad Integral				
	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de:		Por los años terminados el 31 de diciembre de:		
Miles de pesos	2022	2021	2021	2020	2019
Ingresos totales	\$64,910	\$64,085	\$132,201	\$121,299	\$107,783
Servicios administrativos	45,817	38,478	79,092	75,040	68,004
Gastos generales	4,891	5,730	13,192	9,503	9,218
Plan ejecutivo basado en CBFIs	11,111	16,825	33,626	30,978	25,430
Utilidad en venta de activos	-	-	1,042	-	-
Ingreso financiero, neto	537	309	515	685	2,018
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	35	8	18	(286)	(11)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,539	3,315	\$7,866	\$6,177	\$7,138
Impuestos a la utilidad	1,546	708	2,684	2,344	2,535
Utilidad neta e integral	\$1,993	\$2,607	\$5,182	\$3,833	\$4,603

	Estado de Posición Financiera			
	Al 30 de junio de:		Al 31 de diciembre de:	
Miles de pesos	2022	2021	2020	2019
Activo				
Activo Circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$14,169	\$15,035	\$ 10,529	\$ 20,382
Cuentas por cobrar	23,609	60,444	51,020	45,145

Impuestos por recuperar	560	-	918	-
Otros activos circulantes	3,045	1,394	632	568
Total activo circulante	41,383	76,873	63,099	66,095
Total activo no circulante	6,674	6,211	2,610	2,976
Total del activo	\$48,057	\$ 83,084	\$ 65,709	\$ 69,071
Pasivo y Patrimonio				
Total del pasivo circulante	29,175	66,223	53,806	51,341
Impuestos a la utilidad diferidos	6,319	570	794	454
Total del pasivo	29,175	66,793	54,600	51,795
Patrimonio				
Patrimonio contribuido	10	10	10	10
Resultados acumulados	18,274	16,281	11,099	17,266
Total del Patrimonio	18,284	16,291	11,109	17,276
Total del Pasivo y Patrimonio	\$48,057	\$ 83,084	\$ 65,709	\$ 69,071

COVID-19 al 30 de junio de 2022

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, Fibra MTY no tuvo impactos materiales ocasionados por la contingencia sanitaria COVID-19, en este sentido, el programa de apoyo a inquilinos anunciado durante el ejercicio 2020, el cual consistía mayormente en el diferimiento de pago de algunas facturas, fue concluido; por otra parte, se ha observado un incremento en la afluencia y en la demanda de espacio en el sector de oficinas; y no hubieron afectaciones adicionales a las de 2021 en la valuación de propiedades de inversión a causa de esta contingencia, por lo cual no prevemos que las condiciones operativas y financieras se modifiquen en el corto plazo debido a la contingencia sanitaria COVID-19. Derivado de lo anterior, Fibra MTY no tiene actualizaciones en las afectaciones derivadas del COVID-19. No obstante, todos los indicadores fundamentales siguen disponibles para el público inversionista en las notas a los estados financieros consolidados intermedios no auditados que se muestran en el Anexo VIII del presente Prospecto.

No contamos con elementos suficientes para determinar cómo las condiciones operativas y financieras se podrían modificar en el largo plazo. Sin embargo, como parte de los planes de la administración para mitigar cualquier incertidumbre, Fibra Mty monitorea continuamente los factores más relevantes del desempeño operativo y financiero de la Compañía, incluyendo sin limitar, la calificación crediticia de los arrendatarios, el seguimiento a la cartera de clientes, satisfacción de inquilinos, y las condiciones de los contratos de arrendamiento en el portafolio y en el mercado. De igual manera, con la intención de mantener fortaleza en la estructura de capital y flexibilidad financiera para eventos imprevistos, incluyendo aquellos relacionados con la contingencia sanitaria, Fibra Mty mantiene su objetivo de

tener un nivel de endeudamiento por debajo de 35% y un monto considerable de líneas de crédito revolventes disponibles. Al 2T22, Fibra Mty:

1. Mantuvo el endeudamiento con base en saldos insolutos, al pasar de 29.7% al 31 de diciembre de 2021 a 28.7% al 30 de junio de 2022. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
2. Su nivel de efectivo representa 5.8% respecto de sus activos totales. El nivel de endeudamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 24.3%.
3. Mantiene la totalidad de su deuda dispuesta pactada en dólares, libre de garantía y a tasa fija. Asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta diciembre 2026. Para más información, dirigirse al apartado de Deuda y Efectivo en el presente reporte.
4. Tiene disponible US\$ 100 millones (equivalente a Ps. 2,014.43 millones), dicho monto asegura el financiamiento de adquisiciones potenciales sin sacrificar una estructura de capital balanceada.
5. Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,447.2 millones de las cuales el 100% se pueden disponer en dólares.
6. Cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas para su deuda (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. Fibra MTY mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
7. Tiene limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 483.4 millones para los próximos 12 meses. Los cuales incluyen Ps. 393.3 millones correspondientes al espacio de La Perla pendiente de pago como resultado de la compra progresiva acordada en la adquisición.

2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

2.1 Resultados de la operación

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos Totales: Administrador fue constituida con la finalidad principal de llevar a cabo la operación de Fibra Mty y sus propiedades, su objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs de Fibra Mty con los del propio Fideicomiso, en consecuencia, todos los ingresos de Administrador se derivan de la recuperación de gastos de operación, con cargo a Fibra Mty, llevados a cabo con la finalidad de gestionar el Fideicomiso y se encuentran dentro de la normatividad de la LISR en términos de Precios de Transferencia de acuerdo a estudios elaborados por una entidad independiente de forma recurrente.

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los ingresos aumentaron a \$64,910 de \$64,085, en el periodo comparativo. La variación en ingresos corresponde a la variación en los gastos corporativos integrados por: servicios administrativos, gastos generales y plan ejecutivo basado en CBFIs + margen de conformidad con la media de nuestro estudio de precios de transferencia.

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los ingresos ascendieron a \$132,201, \$121,299 y \$107,783, respectivamente, y representan alrededor del 5% adicional respecto a los gastos de operación corporativos los cuales están conformados por los servicios administrativos, gastos generales y plan ejecutivo basado en CBFIs mostrados en la tabla del inciso a) anterior.

La variación de cada uno de estos gastos se explica en siguientes párrafos.

Servicios Administrativos: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos y prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y honorarios por servicios y de recursos humanos.

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, los gastos por servicios administrativos ascendieron a \$45,817 y \$38,478, respectivamente; el incremento se debe principalmente al refuerzo de áreas de planeación estratégica, sostenibilidad y comercial realizadas, e incrementos por inflación en sueldos, [hacer clic aquí para ver desglose](#).

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los gastos por servicios administrativos ascendieron a \$79,092, \$75,040 y \$68,004 respectivamente, y reflejan, en adición a los incrementos por inflación, la continuación de las actividades de formación, estabilización y refuerzo del equipo de trabajo efectuadas gradualmente a partir de 2017. Ver sección “Información General, Resumen ejecutivo, Alineación de incentivos”.

Estado de Posición Financiera

Gastos generales: Integrados principalmente por gastos de oficina, de viaje, representación, cursos y seminarios, entre otros.

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los gastos generales disminuyeron a \$4,891 manteniéndose prácticamente en línea con los del 30 de junio de 2021 por \$5,730. Respecto al 2T22, los gastos generales disminuyeron 35.5% originado principalmente por provisiones base presupuesto para asesoría legal y proyectos para la salvaguarda documental, licencias y actualización de software para el inquilino compensado por un incremento al 2T22 por servidores y mantenimiento.

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los gastos generales ascendieron a \$13,192, \$9,503 y \$9,218, respectivamente.

Respecto a 2020, los gastos de 2021 incrementaron 38.8% originado principalmente por gastos de tecnología para reforzar la seguridad de la información, la documentación de procesos, salvaguarda documental, licencias y actualización de software, asesoría en materia laboral, incremento en gastos del Administrador por reactivación de adquisiciones de Inmuebles, y estudio de percepción de inversionistas.

Respecto a 2019, los gastos de 2020 incrementaron 3.1% debido principalmente a consultorías en materia laboral para cumplimiento con Normas Oficiales Mexicanas y análisis de esquemas de remuneraciones, gastos de tecnología y depreciación por compra de mobiliario y equipo. Estos

incrementos fueron sustancialmente compensados por la reducción natural en gastos de viaje debido a la contingencia sanitaria COVID-19.

Plan ejecutivo basado en CBFIs: Administrador otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a sus ejecutivos clave. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del Plan de Incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

Con el propósito de fortalecer los objetivos del plan ejecutivo basado en CBFIs que consisten en: (i) Fomentar el crecimiento a largo plazo de Fibra Mty, (ii) Asegurar la alineación de intereses entre los tenedores de CBFIs y la administración, y (iii) Apoyar al Administrador a retener y atraer el talento de ejecutivos clave; el Comité Técnico, con la previa recomendación del Comité de Practicas, aprobó la modificación de las mediciones y ponderaciones del plan, las cuales, con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, quedaron como sigue:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 47% del plan, el cual hasta el 31 de diciembre de 2019 fue de 60%; e
- Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra Mty, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan. Esta medición reemplaza a la métrica anterior denominada Condición de Mercado, la cual utilizaba como referencia el indicador BMV Fibras RT y tenía un peso de 40%.

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados del Administrador fue de \$11,111 y \$16,825, respectivamente. La disminución del 75.5% se debe principalmente al efecto combinado de: 1) al cierre de junio 2021 se alcanzó el 100% de la métrica de rendimiento del 47% siendo que en 2022 sólo se alcanzó el 60%, lo que se ve reflejado en una disminución en CBFIs de 566,593, 2) el precio del CBFI a la fecha de la provisión es mayor al de 2021 en \$0.39, y 3) variación en reconocimiento por exceso/insuficiencia de provisión de Ps.1,256.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados del Administrador fue de \$33,626, \$30,978 y \$25,430, respectivamente.

Para los tres años, sólo la condición de rendimiento anual fue alcanzada, equivalente al 47% en 2021 y 2020, y 60% para 2019, del plan ejecutivo basado en CBFIs, respectivamente. La compensación del Plan de Incentivos basada en CBFIs, está sujeta a retención de Impuesto Sobre la Renta a una tasa del 35%.

Ingreso financiero, neto. Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 los ingresos financieros, netos, ascendieron a \$537 y 309, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 los ingresos financieros, netos, ascendieron a \$515, \$685 y \$2,018, respectivamente.

Estos ingresos se generaron debido a inversiones de efectivo en bonos de Desarrollo del Gobierno Federal, bonos de Protección al Ahorro y Certificados de Tesorería con vencimiento diario.

Las variaciones en ingresos financieros netos para los periodos intermedios terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, no fueron significativas.

Respecto a 2020 el nivel de ingresos mostró una disminución de 24.8%, debido principalmente a la reducción de tasas de interés promedio anual del papel gubernamental, así como la reducción del saldo promedio invertido por distribución de dividendos.

Respecto a 2019, los ingresos mostraron una disminución de 66.1%, debida principalmente a la reducción en la tasa de interés promedio anual del papel gubernamental generada por la relajación monetaria de Banco de México que inició en agosto del 2019 y se acentuó en marzo del 2020, así como la reducción del saldo promedio invertido por distribución de dividendos.

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta generado por Administrador Fibra Mty, S.C.

Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 representó tasas efectivas de 43.7% y 21.3%, respectivamente, con un impuesto de \$1,546 y \$708. El incremento se generó por un aumento en el impuesto a la utilidad causado por \$236 e impuesto a la utilidad diferido por \$602, considerando la proyección fiscal 5+7, al cierre de junio de 2022.

Y para los ejercicios 2021, 2020 y 2019, representó tasas efectivas de 34.1%, 37.9% y 35.5%, respectivamente, con un impuesto de \$2,684, \$2,344 y \$2,535. El incremento en las tasas efectivas, respecto al 30% de la tasa establecida en la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), se debe principalmente a prestaciones laborales no deducibles de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y, 2019 la única fuente de liquidez de Administrador fue el efectivo generado por su operación. Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y a la fecha del presente Prospecto, el Administrador no tiene créditos financieros contratados ni adeudos fiscales vencidos.

Las monedas en las que se mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo de Administrador son el peso mexicano y el dólar americano. Los excedentes de efectivo son invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y los ejercicios 2021, 2020 y 2019, Administrador invirtió en bonos de Desarrollo del Gobierno Federal, bonos de Protección al Ahorro y Certificados de Tesorería con vencimiento diario.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 no se tienen compromisos sobre inversiones relevantes en capital ni ningún acuerdo material fuera del Estado de Posición Financiera y Estado de Utilidad Integral.

Principales cuentas del Estado de Posición Financiera:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Integrado por el cobro de servicios administrativos a Fibra Mty para el pago de sueldos y prestaciones a empleados, así como gastos de oficina y operación.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el efectivo y equivalentes de efectivo disminuyeron a \$14,169, \$15,035, \$10,529 y \$20,382, respectivamente. La disminución de 13.9% respecto al año 2021, principalmente fue generada por los siguientes conceptos: i) Seguro de Gastos Médicos Mayores por Ps. 3.7 millones, ii) compra de activos fijos Ps. 1.4 millones, esto compensado con el incremento en la tasa promedio de los rendimientos por inversión y el incremento en la facturación por servicios administrativos. El incremento de 42.8% respecto del año 2020, principalmente fue generado por el incremento en el ingreso por recuperación de servicios. La disminución de 48.3% generada en 2020 respecto al año 2019, fue debida a una distribución de dividendos por \$10,000 efectuada en junio de 2020.

Cuentas por Cobrar: Dado que la administración de Fibra Mty es la única fuente de ingresos del Administrador, las cuentas por cobrar al cierre de cada periodo se explican principalmente por las facturas pendientes de pago por parte del Fideicomiso que corresponden al Plan de Incentivos basado en CBFIs y al Bono Monetario.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el saldo de cuentas por cobrar disminuyó a \$23,609, \$60,444, \$51,020 y \$45,145, respectivamente. La disminución de 61% en las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2022 respecto de las del 31 de diciembre de 2021, se generó principalmente por 1) las facturas de bonos monetario y en títulos de 2021 se pagaron en febrero 2022 y 2) integración de los préstamos a los colaboradores. El incremento de 18.5% en las cuentas por cobrar de 2021 respecto de 2020, se generó principalmente por una mayor provisión del Plan de Incentivos basado en CBFIs, debido a un mayor número de CBFIs asignados a dicho Plan, y un incremento en el precio de mercado, a la fecha de registro de la cuenta por cobrar.

El incremento en las cuentas por cobrar de 2020 se debe principalmente a una mayor provisión del Plan de Incentivos basado en CBFIs, debido a un mayor valor de capitalización de dicho plan.

Pasivo circulante:

Está integrado por los rubros de cuentas por pagar, IVA, ISR e impuestos causados y provisionados atribuibles a nómina; las cuentas por pagar del Administrador se integran principalmente por el Bono Ejecutivo Basado en CBFIs, el Bono Monetario y otras prestaciones menores que se liquidan durante el primer semestre del siguiente año.

Al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el pasivo circulante disminuyó a \$29,175, \$66,223, \$53,806 y \$51,341, respectivamente. La disminución del 55.9% generado en 2022 respecto de 2021, se debe principalmente por pago del bono monetario, y bono en títulos durante el

mes de febrero correspondiente al año 2021, compensado con el incremento en provisiones de nómina por estacionalidad. El incremento de 23.0% generado en 2021 respecto de 2020, se debe principalmente a (i) una mayor provisión del Plan de Incentivos basado en CBFIs, debido a un mayor número de CBFIs asignados a dicho Plan y un incremento en el precio de mercado, a la fecha de registro de la cuenta por pagar (ii) consultorías en materia laboral pendientes de pago y iii) servicios de encuesta de percepción de inversionistas pendientes de pago.

El incremento de 4.8% generado en 2020 se debe principalmente a una mayor provisión del Plan de Incentivos basado en CBFIs, debido a un mayor valor de capitalización de dicho plan.

Patrimonio total: Los movimientos en el patrimonio son generados exclusivamente por la acumulación de resultados contables generados en cada uno de los periodos de operación y el decreto de dividendos. En junio de 2020, el Emisor decretó y pagó \$10,000 por concepto de dividendos.

VII. PERSONAS RESPONSABLES



EL FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que, su representada en su carácter de fiduciario preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Exclusivamente en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso No. F/2157



Mario Rafael Esquivel Perpuli
Delegado Fiduciario



María Beatriz Saéñz González
Delegado Fiduciario

EL FIDEICOMITENTE

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.



Víctor Manuel Treviño Herrera
Apoderado¹

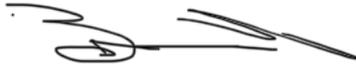
¹ El cargo que tiene el apoderado mencionado, abarca los cargos y realiza las funciones correspondientes al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director Jurídico de Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.



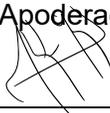
INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México



José Ildelfonso Buendía Calzada
Apoderado



Alejandra González Canto
Apoderado



EL REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero



José Luis Urrea Saucedá
Apoderado



LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que a mi leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S. C.



Martín Sánchez Bretón
Socio

8

AUDITOR EXTERNO

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("la Emisora") al, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, contenidos en el presente Prospecto de Colocación, fueron dictaminados con fecha 11 de febrero de 2022, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto y, con base en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.



C.P.C. Gabriel González Martínez
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza,
S.C., Miembro de Deloitte Touche
Tohmatsu Limited



C.P.C. A. Alejandra Villagómez García
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza,
S.C., Miembro de Deloitte Touche
Tohmatsu Limited



Anexo A:
Información Financiera Auditada al 31 de diciembre de 2021

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de los estados financieros anuales del Fideicomiso por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2021 incluido en el Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 27 de abril de 2022, y que puede consultarse en la página del Emisor www.fibranty.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

8

Anexo B:
Información Financiera Auditada al 31 de diciembre de 2020

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 se incorporan por referencia al reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado por el Fiduciario Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 29 de abril de 2021, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor www.fibramty.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

8

Anexo C:
Información Financiera Auditada al 31 de diciembre de 2019

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 se incorporan por referencia al reporte anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado por el Fiduciario Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 29 de abril de 2020 y reenviado el 1 de octubre de 2020, mismo que puede ser consultado en la página del Emisor www.fibramty.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

8

Anexo D: Información Financiera Interna al 30 de junio de 2022

Estados Financieros internos consolidados al 30 de junio de 2022, se incorporan por referencia al reporte trimestral por el trimestre concluido el 30 de junio de 2022 presentado por el Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 20 de julio de 2022 mismos que pueden ser consultados en la página del Emisor www.fibramty.com en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

8