



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

2T21

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA, CFA, CAIA
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
crubalcava@fibranty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de **FIBRAMTY**





Contenido

Información Relevante del Segundo Trimestre de 2021	5
Comentarios Destacados	5
Indicadores Operativos.....	7
Posición Financiera	8
Resumen de Adquisiciones	8
Resumen de Desinversiones	9
Indicadores Financieros en miles de pesos	9
Indicadores Financieros por CBFi	10
Márgenes de Indicadores Financieros.....	10
Comentarios del Director General	11
Desempeño Operativo	13
Portafolio de Propiedades.....	13
Indicadores operativos	14
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	15
Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR.....	16
Vencimiento de contratos de arrendamiento	17
Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble	17
Desempeño mismos inmuebles.....	18
ION	18
Ocupación.....	19
Indicadores Operativos mismos inmuebles	20
Gastos de capital (Capex)	21
Inmuebles en operación	21
Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento/desinversión	21
Adquisiciones.....	22
La Perla.....	22
Desinversiones.....	22
Casona Los Mochis.....	22
Desempeño Financiero	23
COVID-19 2T21.....	23
Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 2T21	23
Distribuciones de efectivo:	23
Cuentas por cobrar:.....	24
Propiedades de Inversión	25
Liquidez y perfil de deuda	26
Consideraciones de negocio en marcha.....	26
Desempeño Financiero del Trimestre.....	27



Conciliación de variaciones contables presentadas en las tablas anteriores a variaciones de flujo:	29
Variaciones con afectación en flujo de efectivo	29
Flujo mismos inmuebles.....	30
ION Adquisiciones/Desinversiones.....	30
Gastos de Administración	30
Resultado Financiero	30
Reserva de Mercado	30
Variaciones sin afectación en flujo de efectivo.....	30
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30
Valor razonable de propiedades de inversión.....	30
Utilidad neta consolidada	31
Instrumentos financieros derivados	31
FFO y AFFO.....	32
Distribución por CBFIs	33
Deuda y Efectivo	34
Deuda Bursátil ("FMTY20D")	35
Reapertura FMTY20D.....	36
Crédito Sindicado ("2018")	36
Efectivo.....	37
Conferencia Telefónica.....	38
Acerca de Fibra Mty.....	39
Advertencia Legal.....	39
Estados Financieros.....	40
Estados Consolidados de Posición Financiera No Auditados.....	40
Estados Consolidados de Utilidad Integral No Auditados	41
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditados.....	42
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados.....	43
Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial.....	44
El Mercado de Oficinas	44
Monterrey	44
Valle de México	45
Guadalajara	46
Mercado Industrial	47
Monterrey	47
Saltillo	48
Bajío.....	48



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2021

Monterrey, Nuevo León, México – 28 de julio de 2021 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2021 (“2T21”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Información Relevante del Segundo Trimestre de 2021

Comentarios Destacados

- El pasado 8 de junio Fibra Mty concluyó exitosamente la adquisición del complejo de oficinas clase A “La Perla”. El monto de la transacción que corresponde al espacio actualmente ocupado (81.0% del ABR total), asciende a aproximadamente Ps. 1,435.2 millones (incluyendo ciertas inversiones futuras de capital y sin considerar el IVA y costos relacionados a la adquisición) y se estima que genere un NOI de aproximadamente Ps. 133.3 millones durante los siguientes doce meses a la fecha de la adquisición.
- 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, la Compañía 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.
- Posterior al cierre del 2T21, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones a una tasa de 3.73% y aplicó los recursos netos de la emisión principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018. Como resultado de dicha transacción, a la fecha del presente reporte, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra Mty se encuentra pactada en dólares, a tasa fija y 100% libre de garantías, asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta octubre 2027.
- Fibra Mty cerró el 2T21 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 34 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 2T21, Fibra Mty registró un total de 749,564 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2021 fue de 90.5%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$17.7 en oficinas corporativas, US\$12.4 en oficinas operativas, US\$4.7 en naves industriales y US\$7.5 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales, el ingreso operativo neto (“ION”), y la UAFIDA del 2T21 alcanzaron Ps. 299.7 millones, Ps. 271.9 millones y Ps. 240.8 millones, 16.5%, 17.4% y 20.4% por debajo del 2T20. Lo anterior debido al efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso (Ps. 35.0 millones), ciertas desocupaciones y reducciones de espacio arrendado programadas, y el cobro anticipado de la terminación de contrato con el inquilino Axtel, el cual por cumplimiento con NIIF fue reconocido en los resultados del 1T21 y se pagará de manera lineal en las distribuciones de efectivo generadas de enero a junio 2021.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T21 fueron de 90.7% y 80.3%, respectivamente, 270 y 30 puntos base por encima de nuestros márgenes objetivo de largo plazo.



- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 213.0 millones, 23.7% por debajo del 2T20, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 212.7 millones, 18.2% por debajo del 2T20. Estas disminuciones de flujo están en línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados para 2021, y se generaron principalmente por la combinación de 1) efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio promedio por la depreciación del dólar frente al peso; 2) ciertas desocupaciones y reducciones de espacio arrendado programadas; y 3) un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 179 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel gubernamental para los periodos comparativos. Lo anterior, fue compensado parcialmente por el efecto positivo de una recuperación cercana del 100% de nuestras cuentas por cobrar, evitando realizar reservas de mercado durante el 2T21.

Es importante enfatizar, que, debido al cierre exitoso de negociaciones de contratos de arrendamiento materiales, a la fecha del presente reporte nuestra expectativa es alcanzar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados 2021, equivalente a Ps. 0.83 por CBFi, considerando un rango de tipo de cambio de Ps. 20.00 a Ps. 20.49 pesos por dólar. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir, en 2021, un AFFO adicional de Ps. 0.05 por CBFi.

Finalmente, si consideramos la combinación de los siguientes factores 1) nivel de ocupación actual, 2) la adquisición de La Perla sobre una base anualizada, y 3) un posible incremento en el nivel de endeudamiento por hasta US\$150 millones invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO sobre una base de doce meses sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFi.

- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T21, ascenderá a Ps. 212.7 millones, equivalente a Ps. 0.219 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 7.6% respecto al precio de Ps. 11.57 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado es aproximadamente 200 puntos base mayor al de la inflación estimada para el 2021.

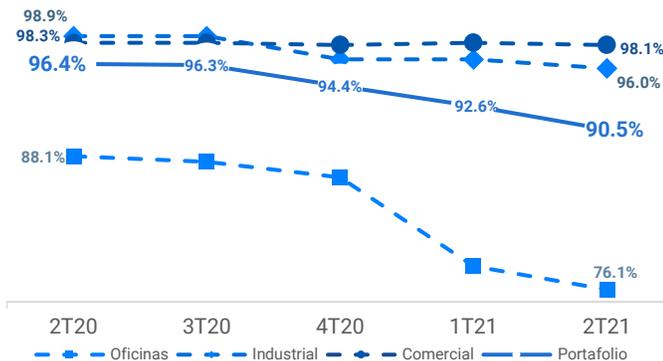
Indicadores Operativos

	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58 ⁽¹⁾	58 ⁽¹⁾	-	58 ⁽¹⁾	-
Oficinas	19 ⁽²⁾	18	5.6%	18	5.6%
Industrial	33 ⁽¹⁾⁽³⁾	34 ⁽¹⁾	(2.9%)	34 ⁽¹⁾	(2.9%)
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	749,564	708,520	5.8% ⁽²⁾⁽⁴⁾	713,925	5.0% ⁽²⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	90.5%	96.4%	(5.9 p.p.) ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	92.6%	(2.1 p.p.) ⁽⁷⁾

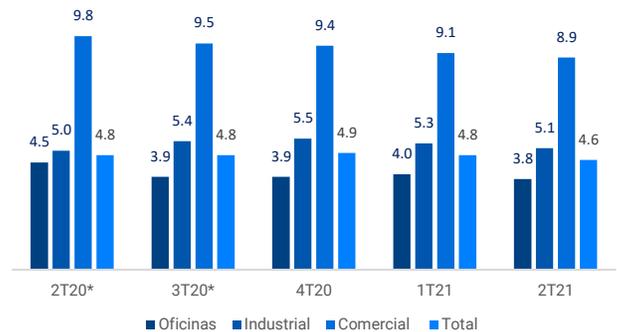
	2T21		2T20		Δ%/p.p.		1T21		Δ%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas Corporativas	\$19.4	\$320.8	\$21.7	\$323.8	(10.6%) ⁽²⁾	(0.9%)	\$22.0	\$331.7	(11.8%) ⁽²⁾	(3.3%)
Oficinas Operativas	\$14.2	\$110.0	\$14.3	\$284.9	(0.7%)	(61.4%) ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	\$14.3	\$199.6	(0.7%)	(44.9%) ⁽⁶⁾⁽⁸⁾
Industrial	\$4.8	\$74.2	\$4.7	\$70.0	2.1%	6.0%	\$4.8	\$72.3	-	2.6%
Comercial	-	\$148.9	-	\$144.3	-	3.2%	-	\$149.2	-	(0.2%)

- (1) No incluye la propiedad Cuprum.
- (2) Adquisición del inmueble La Perla en junio 2021 con precio de renta por debajo del portafolio de Fibra Mty (US\$ 16.7/ m²)
- (3) Desinversión del inmueble Casona Mochis en junio 2021
- (4) Expansión del inmueble Huasteco Fagor entregado en noviembre 2020 por 5,405 m² de ABR.
- (5) Desocupaciones parciales en el portafolio OEEP y en el portafolio Providencia, ambas desocupaciones fueron programadas y anunciadas en el 3T20.
- (6) Desocupación anticipada en el portafolio CEN 333 anunciada en el 1T21.
- (7) Desocupación parcial en el inmueble Prometeo durante el 2T21 con penalización por salida anticipada.
- (8) Decremento por disminución en precio de inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc.

OCUPACIÓN POR SECTOR



Plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso



*Recalculado para propósitos comparativos

Posición Financiera

	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	877,979	3,511,694	(75.0%) ⁽¹⁾	2,347,551	(62.6%) ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	15,418,651	14,973,285	3.0% ⁽²⁾	13,844,102	11.4% ⁽²⁾
Total del Activo	16,850,731	18,668,268	(9.7%)	16,352,059	3.0%
Deuda	4,083,208	5,869,498	(30.4%) ⁽³⁾	4,261,107	(4.2%)
Total del Pasivo	4,959,431	6,525,257	(24.0%) ⁽⁴⁾	4,615,872	7.4%
Total del Patrimonio	11,891,300	12,143,011	(2.1%)	11,736,187	1.3%

- (1) Respecto al 1T21, la disminución se debe principalmente a 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.1,341.2 millones, correspondientes al ABR arrendado, más IVA y gastos relacionados con la adquisición. La disminución vs 2T20 incluye el prepago de US\$51.7 millones de créditos bilaterales mencionados en el numeral 3.
- (2) En comparación al 1T21, el incremento neto comprende principalmente: i) La adquisición de La Perla con un valor de Ps. 1,787.5 millones, el cual incluye precio total de compra y costos relacionados con la adquisición, ii) Ps. 70.0 millones de la venta del activo Casona Mochis y iii) el reconocimiento del inmueble Cuprum, en activos de corto plazo, por Ps. 151.0 millones debido a que dicha propiedad está disponible para la venta. En comparación al 2T20, las transacciones anteriores fueron compensadas parcialmente por una significativa disminución de valuación de alrededor de Ps. 1,181.0 millones debido a la apreciación del peso frente al dólar de Ps. 3.3168.
- (3) La disminución fue debida a la reestructuración de deuda para el fortalecimiento de estructura de capital y mejora del perfil de riesgo de Fibra Mty, la cual consistió, en parte, en prepagar US\$51.7 millones de créditos bilaterales con BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank. La reducción adicional fue por la fuerte depreciación del peso frente al dólar, ocurrida al cierre del 2T20 respecto al 4T19 por causa de la contingencia sanitaria COVID-19.
- (4) La disminución de pasivo se integra por: i) menor deuda de Ps. 1,786.3 millones, mencionada en el numeral 3 anterior, ii) una menor valuación en instrumentos financieros derivados principalmente por deshacer las coberturas de la deuda prepagada por Ps. 299.1 millones, y iii) se compensa parcialmente por Ps. 436.4 millones correspondientes al ABR de La Perla pendiente de liquidar de acuerdo con la estructura de pago progresivo explicada en el numeral 1.

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	1	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Adquisición	1,435,235 ⁽¹⁾	-	100.0%	-	100.0%
ION Anualizado	133,287	-	100.0%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	43,624	-	100.0%	-	100.0%
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽²⁾	9.3%	-	9.3%	-	9.3%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	5.0	-	100.0%	-	100.0%

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

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

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades desinvertidas	1	-	100.0%	-	100.0%
Precio de Venta	70,034	-	100.0%	-	100.0%
ION Anualizado	7,050	-	100.0%	-	100.0%
Área bruta rentable en m ²	7,985	-	100.0%	-	100.0%
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	10.1%	-	10.1%	-	10.1%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la desinversión	5.0	-	100.0%	-	100.0%

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

Indicadores Financieros en miles de pesos

	2T21	2T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T21	Δ%/p.p.
Ingresos totales	299,732	358,874	(16.5%)	330,420	(9.3%) ⁽²⁾
ION	271,873	329,320	(17.4%)	300,827	(9.6%) ⁽²⁾
UAFIDA	240,769	302,498	(20.4%)	269,858	(10.8%) ⁽²⁾
FFO	212,967	279,156	(23.7%)	243,545	(12.6%) ⁽²⁾
AFFO	212,712	259,953	(18.2%)	202,155	5.2% ⁽³⁾

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

(2) La disminución de alrededor de Ps. 30.0 millones obedece principalmente al efecto combinado de: i) Ps. 28.7 millones atribuibles al contrato con el inquilino Axtel, cobrados anticipadamente en el 1T21, por terminación de contrato con vencimiento original en octubre del mismo año. Esta disminución contable no tuvo impacto en los flujos del 2T21 debido a que tal y como lo indicamos en nuestro reporte anterior la cobranza anticipada fue distribuida de manera lineal en los flujos de enero a junio de 2021; ii) Ps. 8.2 millones de activos lineales 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, con el inquilino PwC, 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; iii) Ps. 3.0 millones por modificación de contrato con inquilino Banco Ahorro Famsa, debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20; y iv) un incremento de Ps. 10.5 millones por adquisición del inmueble La Perla, el 8 de junio de 2021.

(3) El incremento de Ps. 10.6 millones se debe principalmente al efecto neto de: i) una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones reconocida en el 1T21 por negociaciones en proceso de contratos de arrendamiento materiales, las cuales culminaron exitosamente durante el 2T21; y ii) la reducción de ingresos financieros por estrategia de acumulación de dólares para la adquisición del Inmueble La Perla.

Indicadores Financieros por CBFi

	2T21	2T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T21	Δ%/p.p.
ION	0.280	0.342	(18.1%)	0.310	(9.7%) ⁽²⁾
UAFIDA	0.248	0.314	(21.0%)	0.278	(10.8%) ⁽²⁾
FFO	0.220	0.290	(24.1%)	0.251	(12.4%) ⁽²⁾
AFFO	0.219	0.270	(18.9%)	0.208	5.3% ⁽²⁾
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	969,939.906	961,970.294	0.8%	969,939.906	-

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

(2) Ver explicaciones en numerales 2 y 3 de la tabla indicadores financieros en miles anterior.

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	2T21	2T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T21	Δ%/p.p.
Ingresos totales	299,732	358,874	(16.5%)	330,420	(9.3%) ⁽²⁾
ION	90.7%	91.8%	(1.1 p.p.)	91.0%	(0.3 p.p.)
UAFIDA	80.3%	84.3%	(4.0 p.p.)	81.7%	(1.4 p.p.)
FFO	71.1%	77.8%	(6.7 p.p.)	73.7%	(2.6 p.p.)
AFFO	71.0%	72.4%	(1.4 p.p.)	61.2%	9.8 p.p. ⁽²⁾

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

(2) Ver explicaciones en numerales 2 y 3 de la tabla indicadores financieros en miles anterior.



Comentarios del Director General

"La sostenibilidad llegó para quedarse, o no perduraremos "

Niall FitzGerald

Durante los últimos trimestres me he comunicado con Ustedes ratificando nuestro compromiso primordial: mantener la solidez del negocio de Fibra Mty. El día de hoy me enorgullece mencionar los avances más relevantes en i) la operación de nuestro portafolio de propiedades, ii) la administración de nuestras fuentes de financiamiento, iii) nuestra estrategia de crecimiento y, finalmente, iv) los compromisos y medidas que estamos tomando en materia de sostenibilidad a través de la publicación de nuestro segundo informe anual ASG disponible en nuestra página de internet.

i) En lo relacionado con la operación de nuestro portafolio de propiedades, nos encontramos en buen camino para obtener un radio de retención del 83.0% de los contratos de arrendamiento con vencimiento menor a un año a partir del 2T20, actualmente el 73.0% ya se encuentra firmado y un 10.0% estará agregándose en las próximas semanas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención superior al 80.0% en el sector de oficinas y que las renovaciones han sido negociadas en niveles de renta razonablemente similares, lo que demuestra la capacidad defensiva de nuestro portafolio de propiedades y la solidez de nuestros inquilinos. Además, durante las últimas semanas se ha observado un ligero repunte en la absorción neta del mercado de oficinas en los tres mercados primarios. A la fecha del presente reporte, Fibra Mty tiene en negociación cerca del 50% del espacio disponible de oficinas al cierre del 2T21, lo que puede indicar que nuestro nivel de ocupación comenzará a recuperarse próximamente.

ii) En cuanto a la administración de nuestras fuentes de financiamiento me da mucho gusto compartirles que el pasado 13 de julio llevamos a cabo la reapertura de nuestro CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones a una tasa fija de 3.73%, reduciendo nuestra tasa de interés promedio en más de 20 puntos base, al pasar de 4.34% en el 2T20 a 4.13%. Esta transacción culmina un riguroso proceso iniciado en 2020 con el objetivo de fortalecer y agregar una mayor flexibilidad financiera a nuestro balance. Hoy en día, la totalidad de la deuda dispuesta de Fibra Mty tiene vencimiento hasta octubre de 2027, está pactada en dólares, tasa fija y, por primera vez desde la Oferta Pública Inicial, completamente libre de garantías. Además, mantenemos un nivel de endeudamiento por debajo del 25.0%, el cual nos otorga una capacidad de crecimiento de hasta US\$ 150.0 millones sin sobrepasar un apalancamiento del 35.0%.

iii) Como se mencionó en el 1T21, hemos retomado nuestra estrategia de crecimiento. En este sentido, a inicios de junio anunciamos tres transacciones de las cuales destaca la adquisición del complejo de oficinas clase A denominado "La Perla" en la ciudad de Guadalajara. La Perla es una adquisición que se mantuvo en espera desde marzo de 2020 con el propósito de privilegiar la liquidez en nuestro balance. Durante este periodo tuvimos la oportunidad de evaluar el comportamiento de sus contratos e inclusive observar la renta de espacio adicional. Lo anterior nos permitió comprobar el desempeño y lo atractivo del inmueble y mejorar las condiciones de la transacción atendiendo a la situación actual y del mercado, teniendo como resultado el incremento en la tasa de capitalización en casi 100 puntos base para ubicarse en 9.30%.

Posteriormente, llevamos a cabo nuestra primera transacción de reciclaje de activos mediante la venta de una propiedad industrial denominada Casona Los Mochis ubicada en Sinaloa por Ps. 70.0 millones. Los recursos de esta disposición serán utilizados para llevar a cabo una expansión de nuestro portafolio industrial "Providencia" en Coahuila. Además de mejorar nuestro perfil de vencimientos e incrementar nuestro porcentaje de ingresos en dólares, este conjunto de transacciones forma parte de la depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del país, específicamente ubicados en el Norte, Centro y Occidente de México.



Nuestro siguiente objetivo en términos del crecimiento consiste en aprovechar nuestro potencial de endeudamiento de US\$ 150 millones para adquirir propiedades industriales. Las adquisiciones serían llevadas a cabo bajo nuestros lineamientos de inversión y deberán contar con una ubicación en un mercado primario, calidad de construcción, inquilinos con fortaleza financiera y contratos de arrendamiento de largo plazo.

En continuación a nuestro cumplimiento de objetivos y considerando todo lo mencionado anteriormente, nuestra expectativa es alcanzar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados 2021, equivalente a Ps. 0.83 por CBFÍ. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir en 2021 un AFFO adicional de Ps. 0.05 por CBFÍ.

iv) Me gustaría concluir mi mensaje comunicándoles que hemos tomado la decisión de hacer público en nuestro informe anual de ASG, los compromisos que estaremos tomando en cada una de las dimensiones ambiental, social y de gobernanza. Incluso, a partir del 2o trimestre de este año, estamos generando una reserva que le denominamos “sostenible”, la cual destinaremos en una primera fase, para el diagnóstico e inversión que eventualmente requerimos para disminuir el consumo de Co2 que actualmente tenemos y transitar hacia la utilización de energías limpias. En una siguiente fase haremos lo propio para el tema del agua y el manejo de residuos.

De nueva cuenta le doy las gracias a todos nuestros inversionistas por la confianza que han depositado en nosotros y seguiremos comprometidos en seguir dando buenos resultados y seguir siendo un referente en la industria de bienes raíces en México.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 59 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 14.2 años y ocupación de 90.5% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	2T21 Ingresos Totales	2T20 Ingresos Totales	Δ% 2T21 vs 2T20	1T21 Ingresos Totales	Δ% 2T21 vs 1T20	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	42,509	51,339	(17.2%)	44,273	(4.0%)
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	18,077	33,246	(45.6%) ⁽²⁾	45,037	(59.9%) ⁽²⁾
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,493	9,753	(12.9%)	8,317	2.1%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,920	4,293	(8.7%)	3,459	13.3%
9	Cuprum	Nuevo León	⁽³⁾	-	-	-	-	-
10 - 13	Portafolio Casona	Múltiple ⁽⁴⁾	30,699	8,772	9,386	(6.5%)	9,224	(4.9%)
14	Catacha	Nuevo León	5,431	1,288	1,200	7.3%	1,287	0.1%
15 - 18	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,885	5,656	4.0%	5,885	0.0%
19	Santiago	Querétaro	16,497	4,833	5,611	(13.9%)	4,866	(0.7%)
20	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,065	1,999	3.3%	2,110	(2.1%)
21	Prometeo	Nuevo León	8,135	3,218	14,663	(78.1%) ⁽⁵⁾	11,859	(72.9%) ⁽⁵⁾
22	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,759	14,678	(13.1%)	12,862	(0.8%)
23 - 30	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	21,494	27,302	(21.3%)	21,760	(1.2%)
31	Fortaleza	ZMVM ⁽⁶⁾	15,259 ⁽⁶⁾	12,144	12,239	(0.8%)	12,128	0.1%
32	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,859	5,670	3.3%	5,859	-
33	Redwood	Jalisco	11,605	19,250	21,197	(9.2%)	19,573	(1.7%)
34	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,597	1,534	4.1%	1,599	(0.1%)
35 - 41	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	25,249	31,208	(19.1%)	25,117	0.5%
42	Cuauhtémoc	Nuevo León	10,294	2,957	8,866	(66.6%) ⁽⁷⁾	6,000	(50.7%) ⁽⁷⁾
43	Zinc	Nuevo León	19,623	4,271	4,852	(12.0%)	4,306	(0.8%)
44	Patria	Jalisco	7,970	9,819	9,518	3.2%	9,603	2.2%
45 - 54	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	59,540	68,079	(12.5%)	59,948	(0.7%)
55 - 58	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,230	16,585	(8.2%)	15,348	(0.8%)
59	La Perla ⁽⁸⁾	Jalisco	43,624	10,503	-	-	-	-
Total / Promedio			749,564	299,732	358,874	(16.5%)	330,420	(9.3%)

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

(2) Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento. Tal y como lo informamos en nuestro reporte anterior, el 1T21 incluye Ps. 16.0 millones de penalización por terminación anticipada de contrato con el inquilino Axtel.

(3) Excluye 17,261 m² de la propiedad Cuprum, la cual, al cierre del 2T21 se encuentra disponible para la venta.

(4) Propiedades ubicadas en Chihuahua y Guanajuato. Como parte de la estrategia de depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del País, el 24 de junio de 2021, la Compañía 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.

(5) 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.

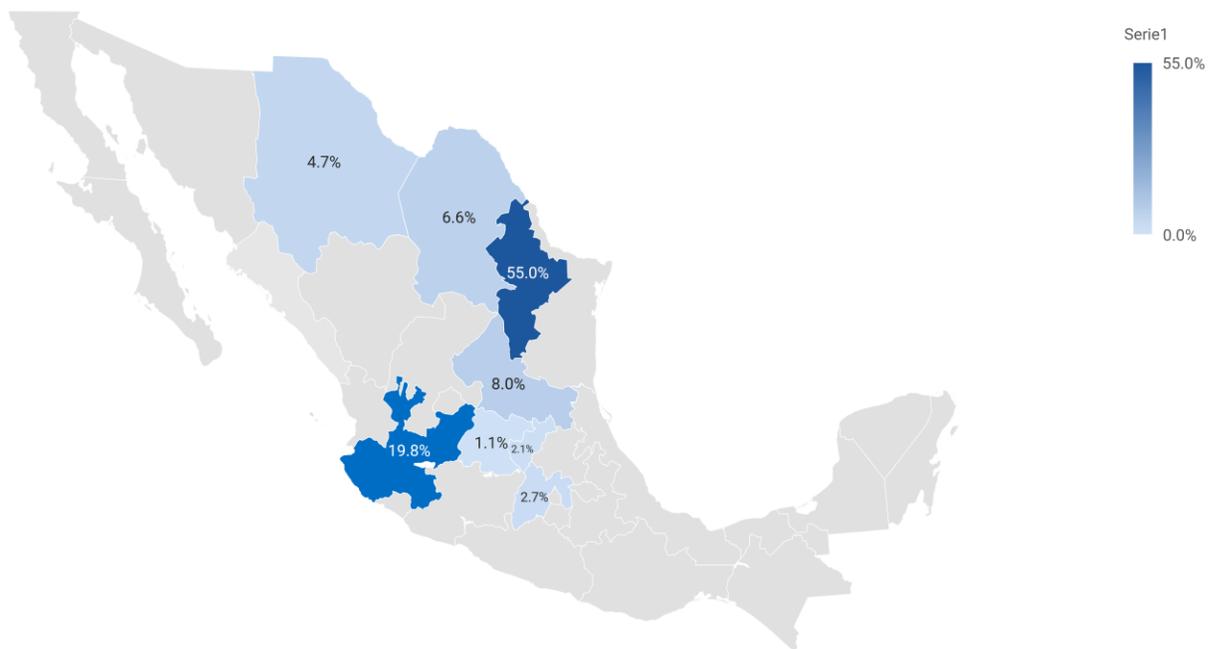
(6) Zona Metropolitana del Valle de México.

(7) Los ingresos del 2T21 disminuyeron Ps. 3.0 millones por modificación de contrato con inquilino Banco Ahorro Famsa, debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.

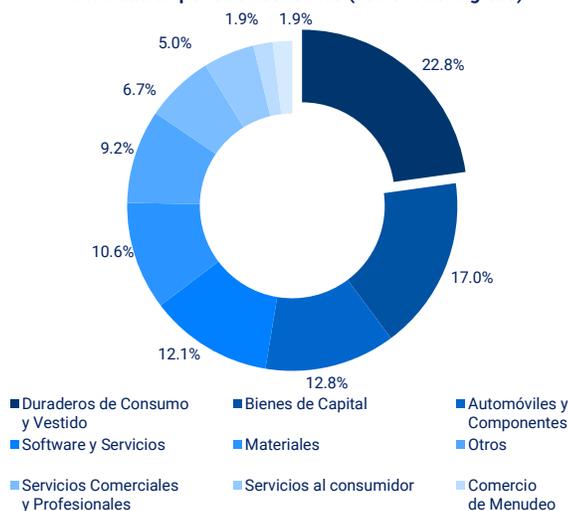
(8) Inmueble adquirido el 8 de junio de 2021.

Indicadores operativos

Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (9.2%)

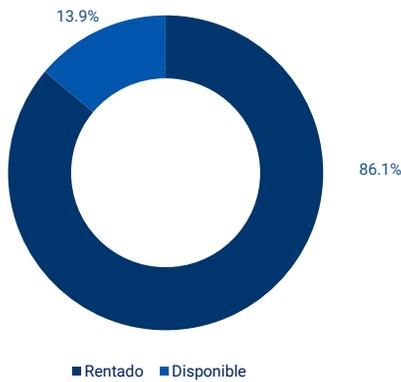


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

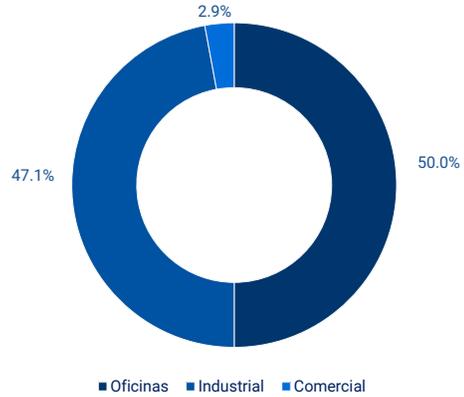


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

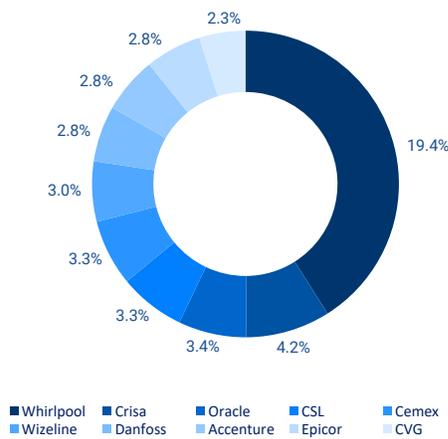
Ocupación



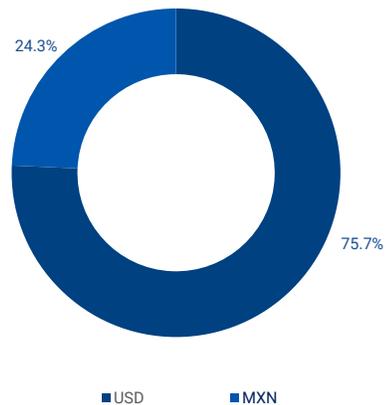
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



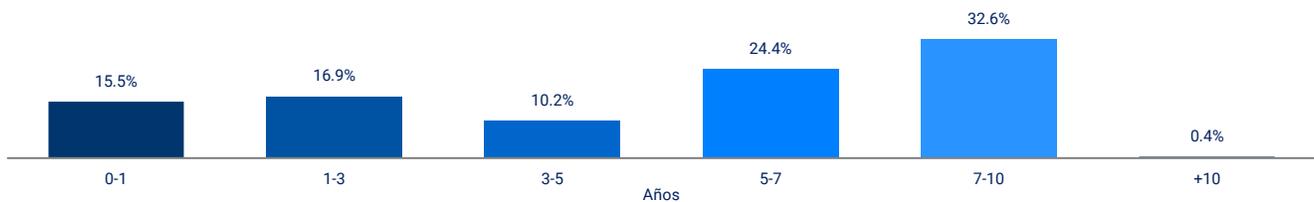
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	19	18	5.6%	18	5.6%
ABR en m ²	207,528	163,904	26.6% ⁽¹⁾	163,904	26.6% ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.8	4.3 ⁽²⁾	(11.6%) ⁽³⁾	4.0	(5.0%)
Ocupación	76.1%	88.1%	(12.0 p.p.) ⁽¹⁾⁽⁴⁾	78.2%	(2.1 p.p.)

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

(2) Recalculado para propósitos comparativos.

(3) Modificación en la duración del contrato de Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc, neto de renovaciones anunciadas durante el ejercicio 2020.

(4) Principalmente por la desocupación de 12,937 m² en el portafolio GEN 333.

Industrial	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	33	34	(2.9%) ⁽¹⁾	34	(2.9%) ⁽¹⁾
ABR en m ²	522,686	525,266	(0.5%) ⁽¹⁾⁽²⁾	530,671	(1.5%) ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.0	2.0% ⁽³⁾	5.3	(3.8%)
Ocupación	96.0%	98.9%	(2.9 p.p.) ⁽⁴⁾	96.8%	(0.8 p.p.)

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

(2) Expansión en inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m².

(3) Renovación de contrato en el inmueble Danfoss por 7 años.

(4) Desocupación parcial programada en el portafolio Providencia.

Comercial	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	8.9	9.8	(9.2%)	9.1	(2.2%)
Ocupación	98.1%	98.3%	(0.2 p.p.)	98.3%	(0.2%)

Portafolio Fibra Mty	2T21	2T20	Δ%/p.p.	1T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	58	-	58	-
ABR en m ²	749,564	708,520	5.8%	713,925	5.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.6	4.8 ⁽¹⁾	(4.2%)	4.8	(4.2%)
Ocupación	90.5%	96.4%	(5.9 p.p.)	92.6%	(2.1 p.p.)

(1) Recalculado para propósitos comparativos.

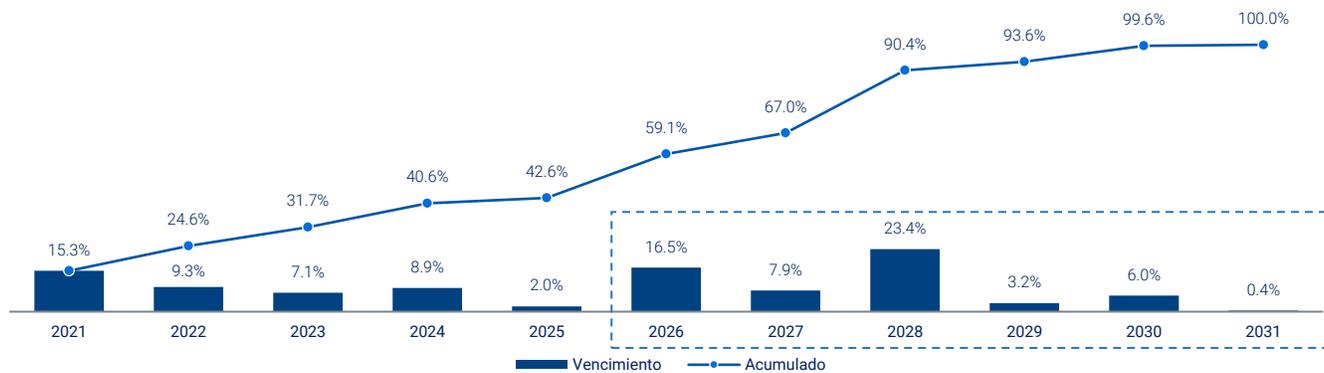
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 2T21, Fibra Mty contaba con 110 arrendatarios, 61.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 27.3% de uso industrial y 10.9% de uso comercial.

Al 30 de junio de 2021, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 4.6 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 57.4% del flujo de rentas hasta principios del 2026.

Por el periodo de 6 meses restante del 2021, Fibra Mty tiene vencimientos por el 15.3% de los ingresos. Al igual que en el 2020, Fibra Mty llevará a cabo las negociaciones necesarias para mantener los niveles de ocupación por encima del 90.0% sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamiento⁽¹⁾

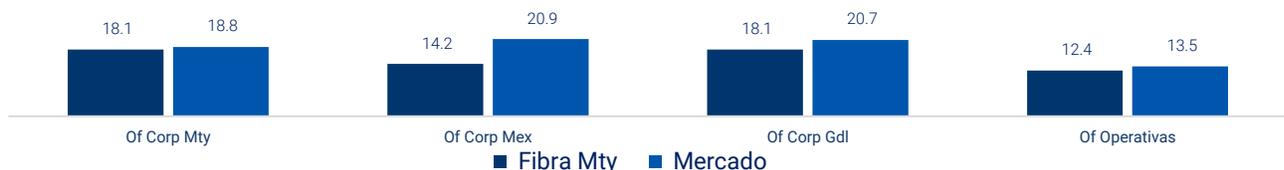


(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Durante lo que resta del 2021 las renovaciones de contratos de oficinas representan un 5.5% de nuestro flujo anualizado. Fibra Mty mantiene el precio de renta en línea con el mercado de Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl mostrando resiliencia a los ajustes en precios de mercado a consecuencia del entorno económico actual. Derivado de lo anterior, con la información disponible a la fecha del presente reporte, no prevemos un impacto material en la renta por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas, sin embargo, las negociaciones dependerán de la evolución de la contingencia sanitaria.

Rentas en Dólares al mes



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

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 2T 2021

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T 2021

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T 2021

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T 2021

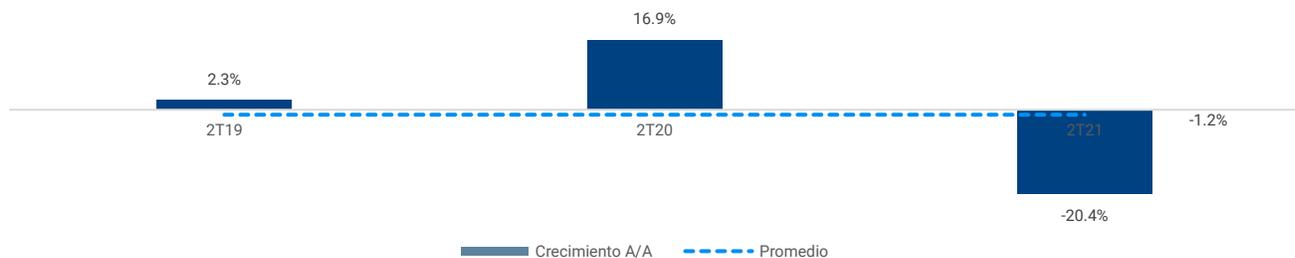
Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el inmueble La Perla, adquirido el 8 de junio de 2021 y el inmueble Casona Los Mochis, vendido el 23 de junio de 2021.

ION

(miles de pesos)	2T21	2T20	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58	58	-
Ingresos totales	287,476	357,118	(19.5%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	26,686	29,492	(9.5%)
ION mismos inmuebles	260,790	327,626	(20.4%)
Margen ION mismos inmuebles	90.7%	91.7%	(1.0 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles disminuyó Ps. 66.8 millones, equivalente a (20.4%) con respecto a lo reportado en el 2T20. La disminución es el efecto combinado de los siguientes factores:

- (Ps. 35.0) millones por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 23.4406 en el 2T20 a Ps. 20.2274 en el 2T21;
- (Ps. 12.1) millones por terminación anticipada en el 1T21 del contrato de arrendamiento con Axtel, su vencimiento original era en octubre 2021. Esta disminución no tuvo impacto en los flujos de efectivo del 2T21 debido a que la penalización cobrada en el 1T21 fue distribuida de manera lineal en los meses de enero a junio 2021;
- (Ps. 8.2) millones por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio y cobro de penalización de US\$3.4 millones de dólares, que para propósitos de IFRS 16 calificó como un nuevo arrendamiento. Los devengos de periodos de gracia no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas y la penalización por reducción de espacios será distribuida de manera lineal durante el plazo remanente del contrato equivalente a 5 años a partir del 1 de junio de 2021;
- (Ps. 8.1) millones de reducción por ciertas desocupaciones programadas en el sector industrial y de oficinas;
- (Ps. 5.9) millones por reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su actual proceso de liquidación; otros movimientos menores de (Ps. 0.3) millones; y
- Ps. 2.8 millones de reducción de los gastos de operación, netos de capex en resultados debido a la recuperación de ciertas cuentas por cobrar que disminuyeron la estimación de deterioro y la reducción natural del consumo de servicios públicos por contingencia COVID-19.

Ocupación

En el 2T21 se recibió la notificación de la terminación anticipada de poco más de 3,200 metros cuadrados de oficinas corporativas en Monterrey con una penalización por salida anticipada de US\$ 3.4 millones, a la fecha del presente reporte, Fibra Mty tiene un acuerdo para ocupar este espacio y 600 metros adicionales que se encontraban vacantes dentro de la misma propiedad. De concretarse dicho acuerdo, el contrato de arrendamiento tendría un vencimiento aproximado de 6 años y estaría comenzando en el mes de septiembre de 2021, lo que significaría que el tiempo de absorción fue de 3 meses.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar el 73.0% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 2T20. Además, Fibra Mty se encuentra en las negociaciones finales para llevar a cabo la renovación de un 10.0% adicional, lo que nos daría en una tasa de retención de 83.0% calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención superior al 80.0% en el sector de oficinas y que las renovaciones han sido negociadas en niveles razonablemente similares, lo anterior demuestra la resiliencia del portafolio de propiedades de Fibra Mty.

Vale la pena mencionar que durante las últimas semanas se ha observado un ligero repunte en la demanda por espacios de oficinas, particularmente en el mercado de Nuevo León y Jalisco. A la fecha del presente reporte, Fibra Mty tiene en negociación aproximadamente 26,000 m² (incluyendo los 3,800 m² mencionados anteriormente) cerca del 50% del espacio disponible al cierre del 2T21. Adicionalmente, la absorción neta del 2T21 en los tres mercados primarios se mantiene en posiciones negativas, sin embargo, han presentado una mejora en comparación con el 1T21 y 4T20 lo que pudiese indicar que el mercado se encuentra cerca de un punto de inflexión. En este sentido, es importante apuntar que, en el caso de Jalisco, la absorción neta acumulada de los últimos cuatro trimestres ha sido positiva.

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	58
ABR m ²	705,940 ⁽¹⁾

(1) Expansión del inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m². Excluye propiedad La Perla y Cuprum.

Mismos Inmuebles	2T21		2T20		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	122,679	74.8%	144,352	88.1%	(21,673) ⁽¹⁾	(13.3 p.p.)
Ocupación Industrial	501,660	96.0%	511,400	98.9%	(9,740) ⁽²⁾	(2.9 p.p.)
Ocupación Comercial	18,973	98.1%	19,026	98.3%	(53)	(0.2 p.p.)
Ocupación Mismos Inmuebles	643,312	91.1%	674,778	96.3%	(31,466)	(5.2 p.p.)

(1) Disminución principalmente por desocupaciones parciales en el Portafolio de oficinas corporativas en Monterrey y en el portafolio CEN 333.

(2) Disminución principalmente por desocupación programada en el portafolio Providencia afectada en menor medida por expansión en inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m².



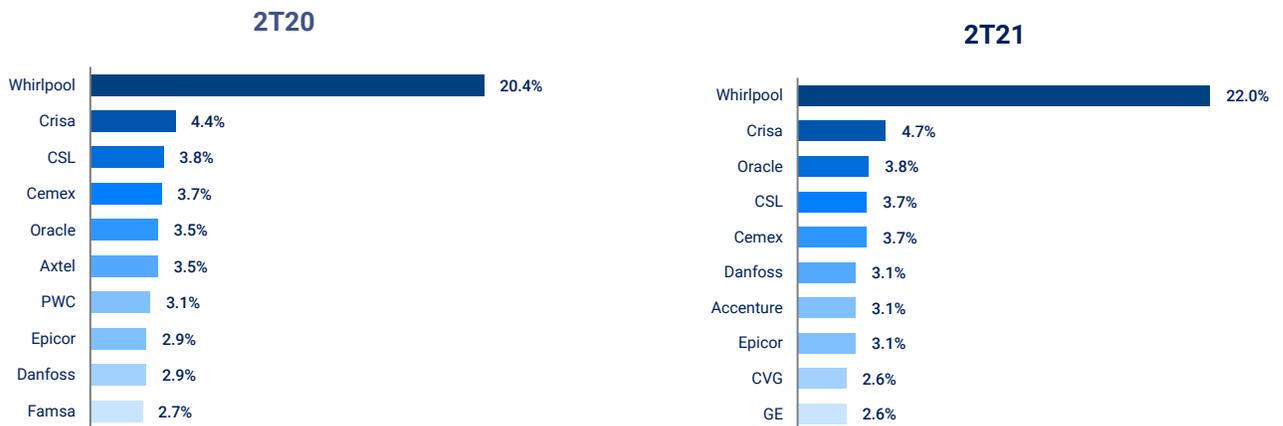
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 2T20 se consideró el tipo de cambio Ps. 23.1325 y para el 2T21 el tipo de cambio Ps. 19.8157.

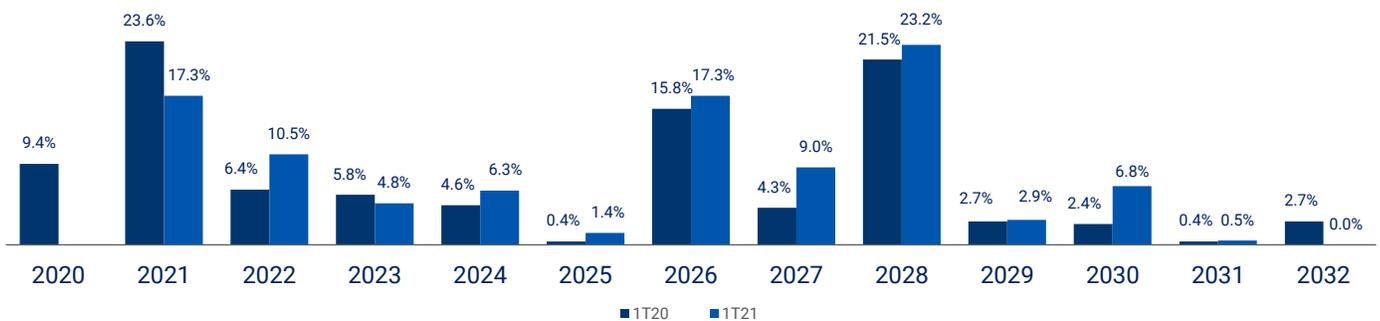
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

El presupuesto anual para Capex en el 2021 fue de Ps. 42.0 millones.

Al 30 de junio de 2021 el Capex considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

Cifras en miles de pesos	2T21	1T21	2021
Inversiones de capital en propiedades de inversión	25,925	4,719	30,644
- Capex financiado ⁽¹⁾	15,176	775	15,951
- Capex reservado ⁽²⁾	2,445	40	2,485
= Capex capitalizado, neto	8,304	3,904	12,208
+ Capex ejecutado como gasto de operación	-	-	-
+ Capex por ejecutar generado en 2021	2,196	6,596	8,792
= Capex presupuestado	10,500	10,500	21,000
- Capex ejecutado como gasto de operación	-	-	-
= Capex para AFFO	10,500	10,500	21,000

(1) Inversiones adicionales en el portafolio Huasteco e inmueble Danfoss por extensiones de contratos de arrendamiento ocurridas en el ejercicio 2020.

(2) Corresponde a inversiones en el sistema de alarma contra incendio y trabajos finales en la remodelación de baños y comedor en el inmueble Casona en Parral. Al 30 de junio de 2021, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 24.2 millones, integrado por reservas remanentes de 2018 de Ps. 3.6 millones y de Ps. 3.8 millones, Ps. 8.0 millones y Ps. 8.8 millones para 2019, 2020 y 2021.

Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento/desinversión

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

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

Al cierre de 2T21, como parte del proceso depuración del portafolio de Fibra Mty hemos iniciado los esfuerzos de desinversión del inmueble Cuprum. Los recursos provenientes de la venta serían destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados.

Adquisiciones

La Perla

El pasado 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. 19.93 por dólar estadounidenses, 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 de la transacción que corresponde al espacio actualmente ocupado (81.0% del ABR total), asciende a aproximadamente Ps. 1,435.2 millones (incluyendo ciertas inversiones futuras de capital y sin considerar el IVA y costos relacionados a la adquisición) y se estima que 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. 387.5 millones, incluyendo costos variables por comercialización de los espacios disponibles, y se estima que genere un NOI anual de aproximadamente Ps. 36.0 millones

Desinversiones

Casona Los Mochis

Como parte de la depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del país, específicamente ubicados en el Norte, Centro y Occidente de México, el 23 de junio de 2021, la empresa concluyó la disposición de Casona Los Mochis, un edificio industrial que se adquirió en mayo de 2015 como parte del portafolio Casona.

El inmueble consiste en una nave industrial de 7,985 metros cuadrados de ABR construida sobre un terreno de aproximadamente 25,000 metros cuadrados localizada en la ciudad de Los Mochis, Sinaloa. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por un solo inquilino del sector automotriz bajo un contrato de arrendamiento denominado en pesos de tipo triple neto (NNN). Es decir, el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial. El precio de venta acordado fue de Ps. 70.0 millones, en línea con la estimación del valor razonable de mercado realizado por nuestro valuador externo al 31 de marzo de 2021.

Los recursos provenientes de esta disposición serán destinados a la expansión de uno de los edificios industriales localizados en Saltillo, Coahuila, la expansión sería de aproximadamente 9,019 m² de una de las naves industriales que fueron adquiridas como parte del portafolio Providencia en mayo de 2016. La nave original localizada dentro del parque industrial Alianza Derramadero cuenta con una superficie original de 9,129 m², por lo que el nuevo edificio contará con una superficie total agregada de 18,148 m², rentados en su totalidad a una empresa alemana del sector automotriz. El nuevo contrato de arrendamiento por la totalidad del ABR tendrá una duración de 5 años, denominado en dólares y de tipo triple neto (NNN). Es decir, el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial. El monto total de esta expansión, antes de IVA, es de aproximadamente Ps. 109.4 millones y se estima que genere un ingreso neto operativo de aproximadamente Ps. 9.9 millones durante los doce meses posteriores a la fecha de adquisición e inicio del pago de la renta.

Desempeño Financiero

COVID-19 2T21

El pasado 15 de abril, Fibra Mty implementó un programa de retorno laboral seguro que consistió en tres aspectos fundamentales:

- i) formalizar un manual de regreso a las oficinas y un proceso de monitoreo y seguimiento de contagios derivados por la contingencia sanitaria entre los empleados de Fibra Mty y sus familiares.
- ii) el acondicionamiento físico de espacios realizando las adecuaciones necesarias en sus oficinas corporativas, incluso obteniendo el distintivo de seguridad sanitaria, el cual es otorgado por el Instituto Mexicano del Seguro social y el Gobierno de México, lo cual acredita a Fibra MTY como un lugar seguro para trabajar ante las condiciones de pandemia COVID-19.
- iii) establecer un programa de vacunación a sus colaboradores, el cual consistía en apoyo económico y flexibilidad laboral para dicho fin.

Una vez cumplidos 3 meses desde la implementación y a la fecha del presente reporte, cerca del 80% de los empleados se encuentran vacunados y no han existido incidencias de contagios por COVID-19 en las oficinas corporativas de Fibra Mty.

Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 2T21

Distribuciones de efectivo:

En línea con los aspectos relevantes mencionados en la definición de nuestra guía de resultados 2021, el AFFO del 2T21 muestra una reducción de Ps. 47.2 millones (0.05 por CBFÍ) respecto al 2T20. Lo anterior debido a la caída en el flujo orgánico por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso (Ps. 35.0 millones); reducción de la tasa de interés en las inversiones en valores gubernamentales respecto de 2020 de un promedio de 5.84% a un 4.05% (Ps. 15.1 millones); ciertas desocupaciones programadas (Ps. 6.8 millones); y gastos corporativos (Ps. 4.5 millones). Lo anterior fue compensado parcialmente por un excelente manejo y recuperación de cuentas por cobrar con impacto positivo en la disminución de reservas de mercado y deterioro (Ps. 12.8 millones) y otros impactos menores de Ps. 1.4 millones.

Es importante enfatizar, que, debido al cierre exitoso de negociaciones de contratos de arrendamiento materiales, a la fecha del presente reporte nuestra expectativa es alcanzar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados 2021, equivalente a Ps. 0.83 por CBFÍ, considerando un rango de tipo de cambio de Ps. 20.00 a Ps. 20.49 pesos por dólar. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir, en 2021, un AFFO adicional de Ps. 0.05 por CBFÍ.

Finalmente, si consideramos la combinación de los siguientes factores 1) nivel de ocupación actual, 2) la adquisición de La Perla sobre una base anualizada, y 3) un posible incremento en el nivel de endeudamiento por hasta US\$150 millones de dólares invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO anualizado sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFÍ.

Cuentas por cobrar:

Cifras en millones de pesos	Diferidas ⁽¹⁾	Recuperables en 3T21 ⁽²⁾	Vencidas ⁽³⁾	Total por arrendamiento	Rendimientos sobre inversiones a plazo y otras CxC	Cuentas por cobrar al 30Jun21
Cuentas por cobrar	6.8	87.7	3.6	98.1	0.6	98.7
Porcentaje	6.9%	89.4%	3.7%	100.0%		

- (1) Cartera recuperable durante el año 2021, representa el diferimiento de pago de algunas facturas generadas en 2020 para mejorar la liquidez de nuestros inquilinos, permitiendo así la continuidad de los Negocios. Durante el 2T21 cobramos Ps. 7.5 millones.
- (2) Incluye US\$3.4 millones más IVA, equivalentes a Ps. 78.2 millones, considerando el TC de cierre del 2T21, por concepto de penalización a cargo del inquilino debida a la modificación de contrato de arrendamiento para reducción de espacio. El 50% fue cobrado la primera semana de julio de 2021 y el 50% remanente se cobrará a más tardar el 27 de agosto de 2021, de conformidad con lo establecido en contrato.
- (3) Nuestra cartera vencida es de Ps. 7.0 millones, de los cuáles, Ps. 3.4 millones fueron registrados como estimación de cuentas incobrables considerando una probabilidad de incumplimiento por inquilino basada en la matriz de riesgo de cuentas por cobrar de Fibra Mty que contempla el análisis por clase de activo, por días de recuperación de cartera histórica comparada con la industria y probabilidad de incumplimiento sectorial, ambas provenientes de Bloomberg, situación económica y potenciales acuerdos contractuales; y una severidad de la pérdida neta de los depósitos en garantía pendientes de aplicación. La exposición al riesgo está basada en las cuentas por cobrar vigentes al cierre de cada mes con un vencimiento igual o mayor a 60 días.

De esta forma, la recuperación de cartera al cierre del 2T21, se ha mantenido en niveles cercanos al 100% tal y como se muestra a continuación:



* La gráfica representa el porcentaje de cobranza hasta el 18 de julio del 2021 respecto a la facturación por origen de moneda recibida.

Los efectos cuantitativos derivados de las acciones de recuperación de cartera efectuadas durante el 2T21 a causa de la pandemia COVID-19 son los siguientes:

Cifras expresadas en millones de pesos	Sin impacto en AFFO	Con impacto en AFFO
Cartera Diferida	-	-
Aplicación de depósitos en garantía a cartera, pendientes de recuperación	0.3	-
Incentivos otorgados a inquilinos	-	0.4
Reserva de mercado	-	-
Total	0.3	0.4

Propiedades de Inversión

Cifras en Millones de Pesos

Concepto	Valor al 1Ene21	COVID-19 ⁽¹⁾	Adquisiciones y disposiciones ⁽²⁾	Adiciones y mejoras a las propiedades ⁽³⁾	Condiciones de mercado ⁽⁴⁾	Tipo de cambio ⁽⁵⁾	Operación estándar de propiedades ⁽⁶⁾	Axtel ⁽⁷⁾	Valor al 30Jun21
Propiedades de inversión	13,666.6	-	1,566.5	33.2	323.3	(67.4)	(33.5)	(70.0)	15,418.7
Porcentaje		-	11.5%	0.2%	2.1%	(0.4%)	(0.2%)	(0.4%)	12.8%

- COVID-19: Durante el 2T21, no hubo impactos de pandemia adicionales a los mencionados en los reportes del ejercicio 2020; sin embargo, es importante enfatizar que la incertidumbre en torno al COVID-19 continúa teniendo un impacto directo en el mercado inmobiliario mexicano, particularmente en el sector comercial y de oficinas. La escala completa del impacto es actualmente desconocida y dependerá en gran medida de la duración de la pandemia. Si bien hemos tomado todas las medidas razonables para estimar el efecto en el portafolio de Fibra Mty, debido a la incertidumbre significativa en las propiedades, los mercados de capitales y el rápido desarrollo de estos eventos, es difícil cuantificar y evaluar el impacto que la pandemia ha tenido en el valor razonable 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.
- El rubro de adquisiciones y disposiciones comprende 2 transacciones y una reclasificación: i) La adquisición de la Perla en Guadalajara con un valor de Ps. 1,787.5 millones, el cual incluye precio de compra y costos relacionados con la adquisición, ii) Ps. 70.0 millones de la venta del activo Casona Mochis y iii) el reconocimiento del inmueble Cuprum en activos de corto plazo por Ps. 151.0 millones debido a que el activo está disponible para la venta.
- Adiciones a las propiedades de inversión: Incremento de Ps. 33.2 millones debido principalmente a mejoras al portafolio de Fibra Mty efectuadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2021.
- Se reconoce un incremento en el valor de las propiedades industriales por Ps. 298.7 con el fin de reflejar las condiciones actuales de mercados primarios para los inmuebles que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años, así como el efecto de valuación de la adquisición del inmueble La Perla por Ps. 24.6 millones adquirido el 8 de junio de 2021.
- El valor del tipo de cambio al cierre del 2T21 es de Ps.19.8157, en comparación a Ps. 19.9352 al cierre de 4T20, lo cual genera una disminución en el valor de las propiedades de inversión de Ps. 67.4 millones equivalente al 0.5%.
- La disminución en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de Ps. 33.5 millones y se generó principalmente por las nuevas condiciones derivadas de las renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento.
- La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de Ps. 70.0 millones en el valor razonable de la propiedad, equivalente a 15.4% respecto al valor del

4T20. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble. Dicha terminación fue anunciada en el reporte correspondiente al 1T21.

Liquidez y perfil de deuda

Fibra MTY se mantiene en una situación de fortaleza para continuar afrontando los retos generados por COVID-19. Al cierre del 2T21, su nivel de efectivo e inversiones financieras representa 5.2% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.5%.

Así mismo, al 30 de junio del 2021, Fibra Mty:

- a) Mantuvo el nivel de endeudamiento en niveles similares, al pasar de 26.6% al 31 de marzo de 2021 a 24.6% al 30 de junio de 2021. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Tiene disponible una línea de crédito comprometida por un monto de hasta US\$ 52.0 millones (equivalente a Ps. 1,030.4 millones) a un plazo de hasta 7 años contados a partir de la fecha de la primera disposición, con una tasa LIBOR 1M + 265 pbs. y amortizaciones mensuales. Cabe mencionar, que esta línea de crédito sustituye los recursos del prepago de los créditos bilaterales por US\$ 51.7 millones realizado durante el 4T20, decisión que se tomó a fin de optimizar el uso de garantías, mejorar el plazo de vencimiento, así como el empatar los tiempos del uso de los recursos con adquisiciones que resultaran acrecientes al flujo de efectivo por CBFI.
- c) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a Ps. 1,634.0 millones de las cuales el 63.3% se pueden disponer en dólares.
- d) 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.
- e) Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 8.7 millones para el 2021.

Posterior al cierre del 2T21, 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 la terminación anticipada del instrumento financiero derivado de cobertura de tasa de dicho crédito. Como resultado de dicha transacción, a la fecha del presente reporte, la totalidad de la deuda dispuesta por Fibra Mty se encuentra pactada en dólares, a tasa fija y 100% libre de garantías, asimismo, Fibra Mty no tiene vencimientos de deuda hasta octubre 2027. Para más información, dirigirse al apartado de Deuda y Efectivo en el presente reporte.

Consideraciones de negocio en marcha

Con base en lo descrito previamente, la administración de Fibra Mty ha concluido que la información financiera al y por el periodo terminado el 30 de junio de 2021, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por las IFRS se vuelve importante ante la situación económica actual y se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra Mty.

Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 2T21:

Cifras en miles de pesos	2T21	2T20	Δ%	1T21	Δ%
Ingresos totales	299,732	358,874	(16.5%)	330,420	(9.3%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	27,859	29,554	(5.7%)	29,593	(5.9%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	-	1,459	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	33,138	28,821	15.0%	33,014	0.4%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	6,085	61.2%	8,681	13.0%
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(19,488)	(1,221,515)	(98.4%)	171,816	(111.3%)
Utilidad en venta de activos	20	-	-	-	-
Ingresos financieros	14,810	49,348	(70.0%)	22,037	(32.8%)
Gastos financieros	49,365	75,059	(34.2%)	49,685	(0.6%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	156,655	287,402	(45.5%)	(133,831)	(217.1%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	331,561	(666,869)	(149.7%)	269,469	23.0%
Impuestos a la utilidad	491	349	40.7%	217	126.3%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	331,070	(667,218)	(149.6%)	269,252	23.0%
Valuación de instrumentos financieros derivados	16,392	(10,399)	(257.6%)	17,312	(5.3%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	347,462	(677,617)	(151.3%)	286,564	21.3%

Cifras en miles de pesos	2T21	2T20	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	287,476	357,118	(19.5%)
Ingresos de adquisiciones	10,503	-	-
Ingresos de desinversiones	1,753	1,756	(0.2%)
Ingresos Fibra Mty	299,732	358,874	(16.5%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(26,686)	(29,492)	(9.5%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(992)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones	(181)	(62)	191.9%
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(27,859)	(29,554)	(5.7%)
ION mismos inmuebles	260,790	327,626	(20.4%)
ION de adquisiciones	9,511	-	-
ION de desinversiones	1,572	1,694	(7.2%)
ION Fibra Mty	271,873	329,320	(17.4%)
Gastos de Administración	(33,138)	(28,821)	15.0%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,034	1,999	1.8%
UAFIDA	240,769	302,498	(20.4%)
Devengo (ingreso) lineal no monetario	9,403	(4,589)	(304.9%)



Restitución de reserva para gastos de capital	(370)	-	-
Capex en resultados	-	(1,459)	(100.0%)
Ingreso financiero	14,810	49,348	(70.0%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(46,065)	(64,912)	(29.0%)
Fluctuación cambiaria realizada	(2,234)	(496)	350.4%
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,191)	(885)	34.6%
Impuestos a la utilidad	(491)	(349)	40.7%
Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF	(1,931)	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	267	-	-
FFO	212,967	279,156	(23.7%)
CAPEX ¹	(10,500)	(9,041)	16.1%
Inversiones verdes ²	(5,551)	-	-
Reversa (reserva) de mercado ³	1,931	(10,860)	(117.8%)
Distribución de ingreso anticipado ⁴	14,329	1,229	1,065.9%
Desembolso por derechos de uso ⁵	(464)	(531)	(12.6%)
AFFO	212,712	259,953	(18.2%)

- (1) La integración y explicación del Capex para AFFO de 2021 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
- (2) Gastos por ejecutar para definir proyectos sustentables en materia ambiental.
- (3) En 2T20 se reservaron Ps. 10.9 millones por potencial insolvencia debido a la contingencia sanitaria COVID-19. Debido al excelente manejo y recuperación de cuentas por cobrar, en 2T21 se reversan Ps. 1.9 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.
- (4) Para el 2T21 corresponde a ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se cobró anticipadamente en el 1T21 y se distribuirá linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021. Para el 2T20 corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual fue distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
- (5) 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.

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

Cifras en miles de pesos

ION	Contable	Distribución de ingreso anticipado	Periodo de Gracia	Reserva deterioro CxC	Producto Financiero La Perla	Otros	Flujo
Fibra Mty	(57,447)	13,100	13,992	(1,931)	(3,784)	(347)	(36,417)
Mismos inmuebles	(66,836)	13,100	14,107	(1,931)	-	(286)	(41,846)
La Perla	9,511		(115)		(3,784)	(61)	5,551
Casona Los Mochis	(122)						(122)

Costo Corporativo	Contable	Utilidad de subsidiaria	Gastos de Investigación	Depreciación	Amortización	Otros	Flujo
Fibra Mty	(4,317)	(448)	267	-	18	-	(4,480)

Resultado Financiero	Gasto Financiero Contable	Gasto Financiero Costo Deuda	Gasto Financiero por renta	Producto Financiero Contable	Producto Financiero efectivo utilizado en "La Perla"	Fluctuación Cambiaria Realizada	Flujo
Fibra Mty	25,694	(6,763)	(84)	(34,538)	3,784	(1,677)	(13,584)

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Flujo mismos inmuebles

La disminución de Ps. 41,846 miles se debe principalmente a Ps. 34,974 miles por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio promedio al pasar de Ps. 23.4406 en el 2T20 a Ps. 20.2274 en el 2T21; así como ciertas desocupaciones programadas en el sector industrial y de oficinas, netas de incrementos en renta por inflación y por mejoras de áreas arrendadas.

ION Adquisiciones/Desinversiones

Los 23 días de operación del inmueble La Perla incrementaron el ION de Fibra Mty en Ps. 9,511 miles. Si aislamos el producto financiero que aportaba el efectivo en caja antes de la adquisición y los periodos de gracia, el ION incremental por La Perla para el 2T21 fue de Ps. 5,551 miles, el cuál fue reservado para iniciar un proceso de identificación de proyectos sustentables en materia ambiental.

La venta del inmueble Casona Los Mochis, disminuyó el ION de Fibra Mty en Ps. 122 miles.

Gastos de Administración

Incremento por mayor uso de herramientas de tecnología de información e inicio de proyectos de transformación digital; servicio de calificadoras, honorarios fiduciarios y de representante común derivados de la deuda bursátil; gastos de investigación para determinar el mejor uso de las propiedades y espacios desocupados; gastos de recuperación de cuentas por cobrar; publicidad y gastos de viaje.

Resultado Financiero

Reducción del flujo de efectivo principalmente por un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 179 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel de deuda gubernamental para los periodos comparativos.

Reserva de Mercado

En 2T20 se reservaron Ps. 10,860 miles por potencial insolvencia de ciertos inquilinos debido a la contingencia sanitaria COVID-19. Debido al excelente manejo y recuperación de cuentas por cobrar, en 2T21 se reversan Ps. 1,931 miles que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró una provisión de Ps. 9.8 millones, 61.2% por encima del 2T20. El incremento es equivalente a Ps. 3.7 millones y fue generado principalmente por mayor 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 2T21. El incremento fue compensado parcialmente por un menor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2021. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 2T21 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, la pérdida por valuación del 2T21 disminuyó Ps. 1,202.0 millones respecto al 2T20 para situarse en una pérdida de Ps. 19.5 millones al cierre del periodo. La disminución fue debida a:

- COVID-19, Ps. 648.0 millones. En el 2T20 se impactaron condiciones generales que afectaron el comportamiento de los flujos proyectados, menor inflación proyectada esperada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes y disminución de valor de las rentas de mercado.
- Condiciones de mercado, Ps. 299.0 millones. Las condiciones de mercado correspondientes al portafolio industrial mejoraron en el 2T21, de acuerdo con transacciones recientes observadas en términos de tasa de descuento, tasa de salida, probabilidad de renovación y niveles de renta.
- Banco Ahorro Famsa, Ps. 115.0 millones. En 2T20 inició proceso de liquidación de este inquilino del inmueble Cuauhtémoc, con afectación de las siguientes condiciones: vacancia a partir de octubre de 2020 y tiempo de absorción conforme a mercado.
- Tipo de cambio, Ps. 114.0 millones. Al cierre del 2T20 el peso se apreció Ps. 1.1528 respecto al dólar, equivalente a Ps. (459.0) millones, al cierre de 2T21 el peso se apreció Ps. 0.7868 respecto al dólar, equivalente a Ps. (345.0) millones.
- Operación estándar de propiedades, Ps. 26.0 millones. Mejora en condiciones contractuales de las propiedades.

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. 759.7 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. Ver sección COVID-19, Propiedades de Inversión.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada del 2T21 se situó en Ps. 331.1 millones, un crecimiento de Ps. 998.3 millones en comparación con la pérdida neta de Ps. 667.2 millones en el 2T20. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 69.3 millones, para situarse en Ps. 203.7 millones al cierre del 2T21. Vale la pena mencionar que Ps. 47.2 millones de la disminución tuvieron impacto en los flujos de efectivo a distribuir del 2T21, debido principalmente a efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio Ps. 35.0 millones y a ciertas reducciones de espacio programadas.

Instrumentos financieros derivados

Al cierre del 2T21, 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 de 2018 por US\$75 millones a un nivel de 4.90%.

La pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 26.8 millones para situarse en una ganancia por valuación de Ps. 16.4 millones en el 2T21, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución, en el 2T20, de aproximadamente 26 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años debido a la incertidumbre en la economía mundial y los mercados financieros a causa de COVID-19, impulsado en menor medida por una apreciación del peso frente al dólar de 4.8%, mientras que en el 2T21 la expectativa de la tasa libor se mantuvo en línea a lo largo del periodo y el peso se apreció en 3.8% durante el trimestre, demostrando una mayor certeza en los mercados financieros. Esta pérdida en la valuación no tiene impacto en el flujo de efectivo de Fibra Mty.

Vale la pena mencionar que como consecuencia de la sustitución de deuda del Sindicato 2018 con los recursos provenientes de la reapertura del CEBURE FMTY20D, el 16 de julio Fibra Mty realizó el pago anticipado del instrumento financiero derivado y por ende a la fecha del presente reporte, Fibra Mty no tiene instrumentos financieros derivados contratados.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 213.0 millones, 23.7% menor al 2T20, equivalente a Ps. 0.220 por CBFi. Los gastos de capital, reservas, distribuciones de ingresos anticipados, desembolsos por derechos de uso e inversiones verdes ascendieron a Ps. (0.3) millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 212.7 millones, 18.2% por debajo de lo reportado en 2T20, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.219. Como se puede observar en la sección de Desempeño Financiero, subsección Variaciones con Afectación en Flujo de Efectivo, estas disminuciones están en línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados para 2021, y se generaron principalmente por la combinación de 1) efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio promedio; 2) ciertas reducciones de espacio arrendado programadas; y 3) un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 179 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel gubernamental para los periodos comparativos. Lo anterior, fue compensado parcialmente por el efecto positivo de una recuperación cercana del 100% de nuestras cuentas por cobrar, evitando realizar reservas de mercado durante el 2T21.

Es importante enfatizar, que, debido al cierre exitoso de negociaciones de contratos de arrendamiento materiales, a la fecha del presente reporte nuestra expectativa es alcanzar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados 2021, equivalente a Ps. 0.83 por CBFi, considerando un rango de tipo de cambio de Ps. 20.00 a Ps. 20.49 pesos por dólar. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir, en 2021, un AFFO adicional de Ps. 0.05 por CBFi.

Finalmente, si consideramos la combinación de los siguientes factores 1) nivel de ocupación actual, 2) la adquisición de La Perla sobre una base anualizada, y 3) un posible incremento en el nivel de endeudamiento de hasta US\$150 millones de dólares invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO sobre una base de doce meses sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFi.

Cifras en miles de pesos	2T21	2T20	Δ%	1T21	Δ%
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	347,462	(677,617)	(151.3%)	286,564	21.3%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(16,392)	10,399	(257.6%)	(17,312)	(5.3%)
Pérdida (ganancia) por valor razonable de inmuebles	19,488	1,221,515	(98.4%)	(171,816)	(111.3%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(154,330)	(401,722)	(61.6%)	134,652	(214.6%)
Amortizaciones	937	919	2.0%	938	(0.1%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,079	1,062	1.6%	1,089	(0.9%)
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	117	201	(41.8%)	119	(1.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	6,085	61.2%	8,681	13.0%
Utilidad en venta de activo	(20)	-	-	-	-
Utilidad de Subsidiaria	(1,191)	(885)	34.6%	(1,426)	(16.5%)
AMEFIBRA FFO	206,956	159,957	29.4%	241,489	(14.3%)
Devengo (Ingreso) lineal no monetario	9,403	(4,589)	(304.9%)	(2,524)	(472.5%)
(Reversa) reserva de estimación para cuentas incobrables	(1,931)	-	-	1,429	(235.1%)

Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	267	-	-	573	(53.4%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	0.0%	18	0.0%
Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	3,183	8,008	(60.3%)	3,215	(1.0%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada	(4,559)	115,762	(103.9%)	(571)	698.4%
Restitución de reserva para gastos de capital	(370)	-	-	(84)	340.5%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	212,967	279,156	(23.7%)	243,545	(12.6%)
Capex ¹	(10,500)	(9,041)	16.1%	(10,500)	0.0%
Reversa (reserva) de mercado ²	1,931	(10,860)	(117.8%)	(16,099)	(112.0%)
Distribución (reserva) de ingreso anticipado ³	14,329	1,229	1,065.9%	(14,329)	(200.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	(464)	(531)	(12.6%)	(462)	0.4%
Inversiones verdes ⁵	(5,551)	-	-	-	-
AFFO	212,712	259,953	(18.2%)	202,155	5.2%

- (1) La integración y explicación del Capex para AFFO de 2021 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
- (2) En 2T20 se reservaron Ps. 10.9 millones por potencial insolvencia debido a la contingencia sanitaria COVID-19. Debido al excelente manejo y recuperación de cuentas por cobrar, en 2T21 se reversan Ps. 1.9 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.
- (3) Para el 2T21 corresponde a ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se cobró anticipadamente en el 1T21 y se distribuirá linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021. Para el 2T20 corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual fue distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.
- (5) Gastos por ejecutar para definir proyectos sustentables en materia ambiental.

Distribución por CBFi

Como resultado de la operación del 2T21, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 212.7 millones, equivalentes a Ps. 0.219⁽¹⁾ por CBFi.

	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20
CBFi en circulación (en miles)	969,939.906	969,939.906	969,939.906	966,056.725	961,970.294
Precio del CBFi (inicio del año)	11.57	11.57	12.05	12.05	12.05
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	11.43	11.57	10.00	9.84	8.70
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 212,712	Ps. 202,155	Ps. 243,162	Ps. 258,538	Ps. 259,953
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2193 ⁽¹⁾	Ps. 0.2084	Ps. 0.2509	Ps. 0.2676	Ps. 0.2695
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0731 ⁽¹⁾	Ps. 0.0695 ⁽¹⁾	Ps. 0.0836 ⁽¹⁾	Ps. 0.0892 ⁽¹⁾	Ps. 0.0901 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.6%	7.2%	8.3%	8.9%	9.0%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.7%	7.2%	10.1%	10.9%	12.4%

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

Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2021, el fideicomiso cuenta con 1 crédito bancario y 1 CEBURE, con una tasa promedio ponderada de 4.3% como se describe a continuación:

Miles de pesos	2T21	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Jun21	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	1T21	Δ% 2T21 vs 1T20
Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2018")	2,147,032	US\$	Libor +2.25%	2.35%	4.90%*	Dic-24**	2,249,278	(4.5%)
No Garantizados								
CEBURE FMTY20D	1,981,570	US\$	4.6%	N/A	N/A	Oct-27	2,060,250	(3.8%)
TOTAL	4,128,602 ⁽¹⁾						4,309,528 ⁽²⁾	(4.2%)

* La tasa fija corresponde a la primera disposición del crédito Sindicado 2018 por US\$75.0 millones, al 2T21 la segunda disposición realizada en junio 2020 por US\$35.0 millones se mantiene flotante en Libor + 2.25%

** Vencimiento de Crédito Sindicado 2018 considera la extensión a opción de FMTY por un año adicional.

(1) Equivalentes a US\$ 208,350 miles a un TC de Ps. 19.8157 correspondiente al 30 de junio de 2021.

(2) Equivalentes a US\$ 209,175, miles a un TC de Ps. 20.6025 correspondiente al 31 de marzo de 2021.

Indicadores clave de la Deuda

24.6%

Nivel de Endeudamiento

2.7x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.3%

Tasa de interés promedio ponderada

4.7 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

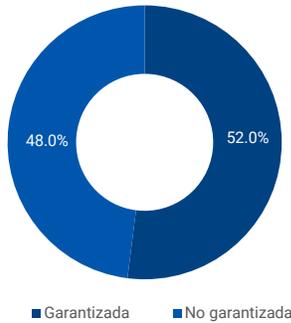
Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

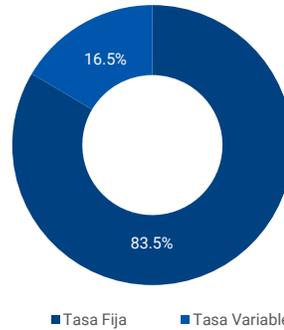
AA (MEX)

*Incluye el efecto anualizado de la adquisición del complejo de oficinas "La Perla".

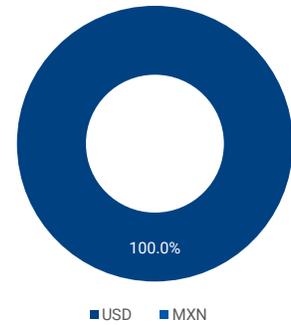
Tipo de deuda



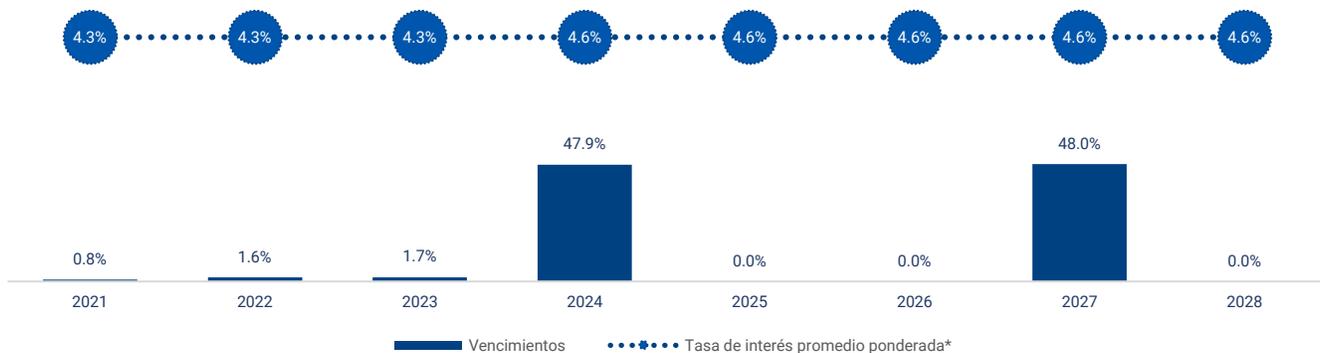
Tipo de tasa



Tipo de moneda



Perfil de vencimientos de deuda



*Considera una Libor de 0.07288% para los US\$ 35.0 millones del Crédito Sindicado 2018

*Considera extensión a opción de FMTY del Crédito Sindicado de HSBC por un año adicional

Deuda Bursátil ("FMTY20D")

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. 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.

Al 30 de junio de 2021, 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⁾	29.4%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	12.7%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	3.4	≥ 1.5X
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ^{(4)*}	436.2%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

* Las propiedades previamente aportadas en el Crédito Sindicado, Scotiabank, BBVA están en proceso de liberación de gravamen.

Reapertura FMTY20D

El 13 de julio de 2021, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones (ciento quince millones de Dólares) a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) y los intereses devengados no pagados de la emisión original, la reapertura tuvo una sobredemanda de 1.4x. Con esta reapertura el monto total del CEBURE FMTY20D alcanza un total de US\$ 215 millones, al sumarse al monto de US\$ 100 millones emitidos previamente. 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 (diez mil millones de Pesos). Con esta transacción, Fibra Mty ha utilizado prácticamente la totalidad del monto autorizado.

El Fideicomiso aplicó los recursos netos de la reapertura principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 con vencimiento en el 2024. Como resultado de lo anterior, a la fecha del presente reporte la deuda de Fibra Mty se conforma únicamente del CEBURE FMTY20D, pactada en dólares y libre de gravamen. El vencimiento promedio se extendió de 4.7 a 6.3 años con un apalancamiento en niveles similares. Vale la pena mencionar que la liberación de garantías que conformaban el crédito sindicado 2018 le otorgará una mayor flexibilidad en su estructura de endeudamiento. Todo lo anterior en beneficio de mantener una estructura de capital balanceada y una mayor predictibilidad en su flujo de efectivo.

La transacción fue aprobada por los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 12 de octubre de 2020.

Crédito Sindicado ("2018")

El saldo por US\$ 108.4 millones corresponde a la línea de crédito sindicada 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.

A la fecha del presente reporte, esta línea de crédito, así como la cobertura de tasa vinculada a la misma fueron pagadas anticipadamente con los recursos provenientes de la reapertura del CEBURE FMTY20D mencionados anteriormente.

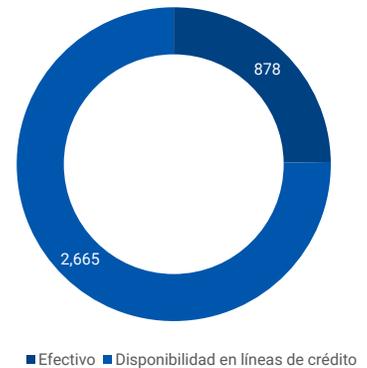
Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 878.0 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2T21, una disminución de 62.9%, equivalente a Ps. 1,489.8 millones respecto al efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al 31 de diciembre de 2020. La disminución fue generada principalmente por: i) compra del inmueble La Perla; y ii) pago de servicio de deuda.

Derivado de lo anterior, Fibra Mty regresa a los niveles de efectivo previos a la colocación de capital llevada a cabo el 4T19, ubicándose en 5.2% respecto a activos totales, similar al 5.7% del 2T19.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento representó un 24.6% y 26.6% al 2T21 y 1T21, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 20.5% y 14.3% al 2T21 y 1T21, respectivamente. La variación se debe principalmente al saldo en efectivo y equivalentes mencionado en líneas anteriores.

Liquidez
(En Millones de pesos)



Conferencia Telefónica

**CONFERENCIA
TELEFÓNICA 2T21**
FIBRAMTY

Fecha: Jueves 29 de julio de 2021

Hora: 10:30 a.m. (Hora del Centro, México)
11:30 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:
EE. UU.
Tel: +1-877-407-8031
Internacional (México)
Tel: +001 201-689-8031

Publicación de resultados 2T21:
Miércoles 28 de julio de 2021
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:
FIBRA

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

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

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

Cobertura de Analistas

Actinver	Pablo Duarte
Apalache Análisis	Jorge Plácido
BBVA Bancomer	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Intercam	Alejandro González
Monex	Jose Roberto Solano
Signum Research	Armando Rodriguez



Acerca de Fibra Mty

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

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

Advertencia Legal

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

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera No Auditados

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$877,979	\$707,798
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	98,705	44,947
Impuestos por recuperar	195,903	1,019
Activos disponibles para la venta	151,000	-
Otros activos circulantes	25,180	13,564
Total del activo circulante	1,348,767	2,427,328
Propiedades de inversión	15,418,651	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	985	1,040
Activo por derecho de uso, neto	7,504	8,254
Otros activos no circulantes	74,824	77,928
Total del activo no circulante	15,501,964	13,753,813
Total del activo	\$16,850,731	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$54,020	\$53,165
Intereses por pagar	18,082	18,777
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	386,177	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	-
Cuentas por pagar	53,052	122,857
Pasivo por arrendamiento	1,434	1,398
Provisiones	9,636	10,239
Impuestos por pagar	56,742	33,633
Depósitos de los arrendatarios	23,149	23,474
Total del pasivo circulante	615,517	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4,029,188	4,082,194
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	50,199	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	52,900	-
Impuestos a la utilidad diferidos	220	794
Instrumentos financieros derivados	102,678	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo	6,545	7,272
Provisiones de largo plazo	991	997
Depósitos de los arrendatarios	101,193	88,034
Total del pasivo no circulante	4,343,914	4,315,673
Total del pasivo	4,959,431	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,552,257	11,532,645
Resultados acumulados	441,721	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	(102,678)	(136,382)
Total del patrimonio	11,891,300	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio	\$16,850,731	\$16,181,141

Estados Consolidados de Utilidad Integral No Auditados

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2021	Junio 2020
Ingresos totales	\$630,152	\$673,648
Mantenimiento y operación de inmuebles	41,864	45,966
Honorarios de administración de inmuebles	5,406	5,574
Predial	8,119	7,688
Seguros	2,063	2,176
Servicios administrativos	40,740	40,030
Servicios fiduciarios y gastos generales	25,412	20,411
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,487	12,515
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	152,328	1,062,760
Utilidad en venta de activos	20	32
Ingresos financieros	36,847	115,168
Gastos financieros	99,050	142,165
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	22,824	(1,114,926)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	601,030	460,157
Impuestos a la utilidad	708	1,244
Utilidad neta consolidada	\$600,322	\$458,913
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	33,704	(264,774)
Total de otros componentes de la utilidad integral	33,704	(264,774)
Utilidad integral consolidada	\$634,026	\$194,139



Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditados

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$11,479,436	\$1,067,145	\$(149,798)	\$12,396,783
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	6,572	-	-	6,572
Recompra de CBFIs	(48,994)	-	-	(48,994)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(417,660)	-	(417,660)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,171	-	-	12,171
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	458,913	-	458,913
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(264,774)	(264,774)
Utilidad integral consolidada	-	458,913	(264,774)	194,139
Saldos al 30 de junio de 2020	\$11,449,185	\$1,108,398	\$(414,572)	\$12,143,011
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(364,263)	-	(364,263)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,612	-	-	19,612
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	600,322	-	600,322
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	33,704	33,704
Utilidad integral consolidada	-	600,322	33,704	634,026
Saldos al 30 de junio de 2021	\$11,552,257	\$441,721	\$(102,678)	\$11,891,300

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Junio 2021	Junio 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$601,030	\$460,157
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	6,878	(4,528)
Comisión por arrendamiento	2,168	2,143
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,487	12,515
Depreciación y amortización	2,729	2,590
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(502)	-
Ingresos financieros	(36,847)	(115,168)
Gastos financieros	99,050	142,165
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(19,678)	1,004,172
Utilidad en venta de activos	(20)	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(152,328)	(1,062,760)
Otras partidas que no representan flujo	525	-
	\$521,492	\$441,254
Cuentas por cobrar	6,179	(15,149)
Otros activos	(13,522)	(11,533)
Impuestos por recuperar, neto	(154,981)	69,789
Cuentas por pagar	(2,984)	(3,995)
Impuestos por pagar	(27,686)	(17,276)
Depósitos de los arrendatarios	13,300	(17,822)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$341,798	\$445,268
Impuestos a la utilidad pagados	(72)	(3,624)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$341,726	\$441,644
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,368,207)	(143,179)
Venta de activos de largo plazo	70,034	32
Costos de venta incrementales de activos de largo plazo	(15)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(985)	(5,150)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(6,043)	9,026
Intereses cobrados	54,905	110,953
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$409,689	\$(28,318)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	764,358
Pago de préstamos bancarios	(34,341)	(829,984)
Intereses pagados	(93,287)	(127,241)
Costos pagados para obtención de deuda	(758)	(11,607)
Pago de pasivos por arrendamientos	(927)	(964)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(445,317)	(417,660)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	6,572
Recompra de CBFIs	-	(48,994)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(574,630)	\$(665,520)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	176,785	(252,194)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	707,798	3,743,548
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(6,604)	20,340
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$877,979	\$3,511,694

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 2T21, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta negativa de 4,152 m², motivado principalmente por desocupaciones, subarrendamientos y disminuciones de área arrendada por reducción de la actividad económica. Desde el 2T20, no se presenta otra cifra positiva en cuanto a este indicador se refiere, lo que demuestra que la comercialización en el mercado de oficinas sigue resintiendo los efectos de la pandemia por COVID 19. Particularmente durante el 2T21 se registró una desocupación de 116 mil m² en los mercados Contry, Monterrey Centro y Santa María.

El precio de salida cerró en US\$ 18.79 por m², lo que representa un incremento de 0.8% con respecto al 1T21, pero un aumento de US\$2.73 contra el mismo periodo del año anterior, debido principalmente al factor de la variación en el tipo de cambio.

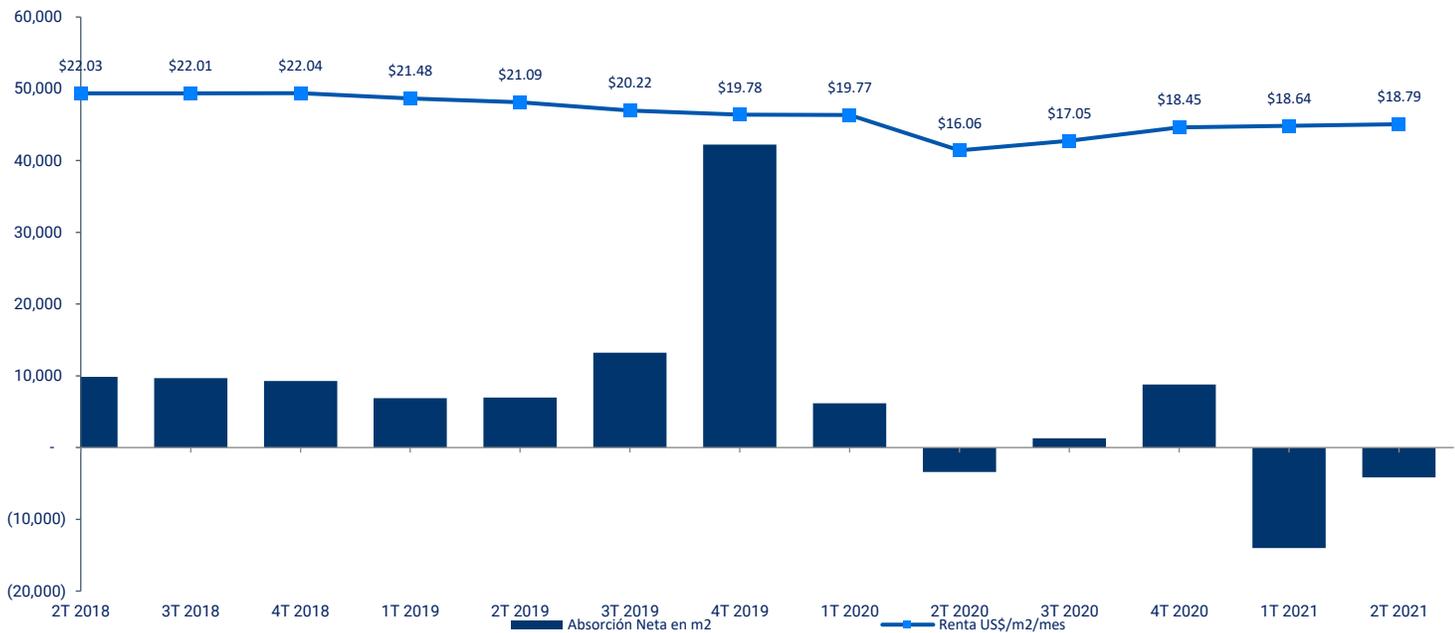
El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + se mantiene en 1.37 millones de m² con respecto al 1T21 e incorporando alrededor de 0.03 millones de m² en comparación al cierre del 2T20. La tasa de vacancia cerró en 20.7%, estando en su punto más alto desde el 2016, con un incremento de 0.4 puntos base y 3 puntos base al cierre del 1T21 y 2T20, respectivamente. Estimamos que la vacancia aún puede sufrir un incremento, pero el mercado empieza a demostrar nuevamente movimiento en la comercialización de espacios, lo que puede significar que la recuperación de la actividad económica se reflejará en el mediano plazo en necesidad de espacio de oficinas y por consecuencia una reducción de la tasa de desocupación actual.

El indicador de edificios en construcción superó los 260 mil m² para el cierre del 2T21, una disminución de 0.08% contra el mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que los plazos de entrega de los proyectos se han afectados por causas de la contingencia sanitaria.

¹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 2T 2021.



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



Valle de México

Al cierre del 2T21, los espacios de oficina clase A/A+ registraron una absorción neta negativa de 39.1 mil m², recuperándose gradualmente de los menos 98.4 mil m² reportados al cierre del 1T21. El inventario registró 7.2 millones de m², una reducción de 0.03% respecto al año anterior, debido principalmente a la desaceleración en el desarrollo de nuevos proyectos y al paro de actividades por la pandemia en el sector de la construcción.

El indicador de construcción al cierre del 2T21 mantiene los 1.04 millones de m² en comparación con el trimestre anterior que presentó 1.08 millones de m². Es probable que algunos proyectos en planeación puedan iniciar con permisos de construcción a medida que las actividades en los centros de trabajo regresen a la normalidad.

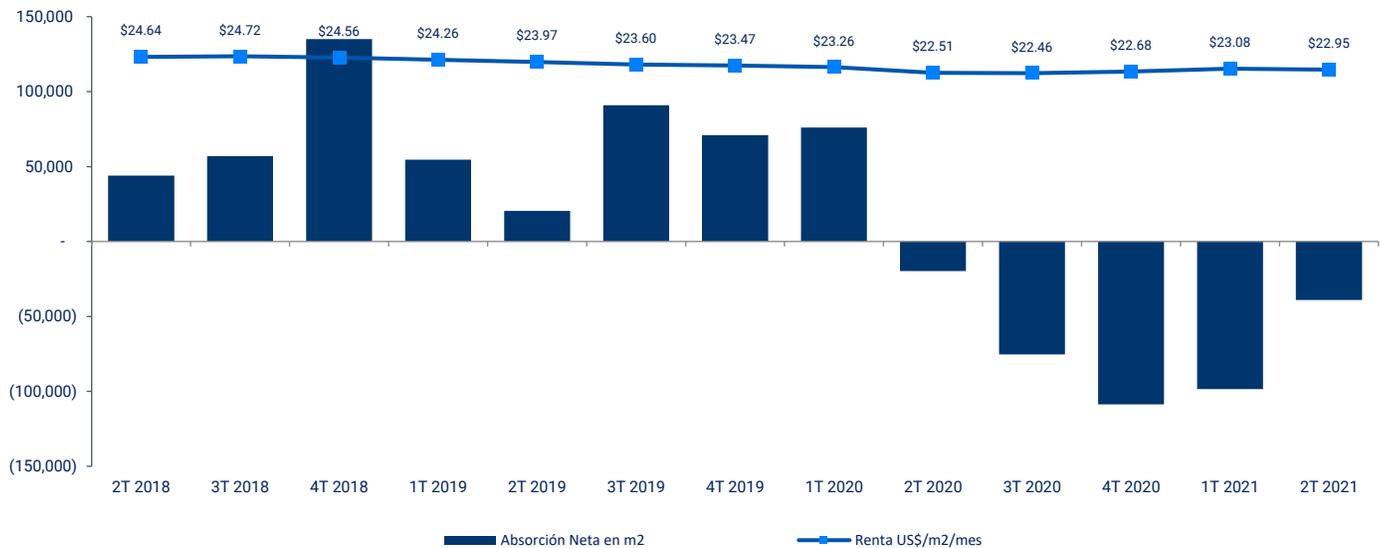
La tasa de vacancia al cierre del 2T21 fue de 23.8%, en comparación con el mismo trimestre del año anterior esta cifra aumentó en 629 puntos base, equivalente a aproximadamente 0.41 millones de m², y 142 puntos base en comparación con el 1T21. El indicador ha continuado en aumento desde el 3T19, siendo los mercados suburbanos de Perinorte y de Lomas Altas los que cuentan con mayor índice de vacancia en la ciudad.

El precio de salida cerró en US\$22.95 por m², US\$0.13 por debajo en comparación al 1T21 y US\$0.44 por encima de lo registrado al cierre del 2T20, lo que en parte responde a nuevos espacios acondicionados que cuentan con algún tipo de mobiliario que impulsa la competencia con espacios de segunda generación.

Los mercados con precios más altos son Lomas Palmas y Reforma con un promedio de US\$28.75 por m². El mercado de Interlomas presenta un incremento en el precio de US\$0.30 por m² en comparación con el año anterior.



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



Guadalajara

La absorción neta de menos 707 m², una caída de los 313 m² en comparación al cierre del 2T20, y demuestra un descenso contra los 17,100 m² que se reportaron en el trimestre anterior, derivado principalmente a la incorporación de nuevos espacios pre arrendados al inventario y a la actividad de las empresas en el regreso a los centros de trabajo.

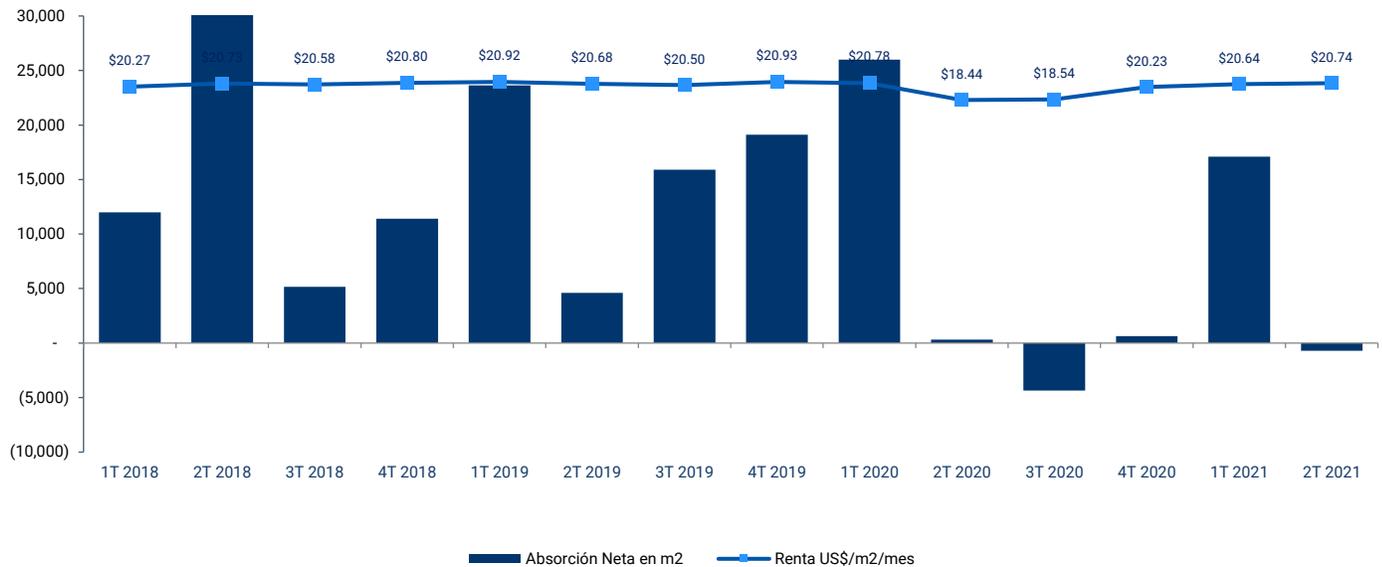
El indicador de construcción de oficinas clase A/A + cerró el 2T21 con 47.1 mil m² en proceso, sin modificación contra el trimestre anterior y con una diferencia de 64.5 mil m² contra el cierre del 2T20, una desaceleración motivada en su mayoría por la vacancia de espacios existentes. Con un incremento de 12.8% respecto al cierre del 2T20, el inventario registró 771 mil m², manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Al cierre del 2T21 la tasa de vacancia alcanzó el 24.9%, 62 puntos base por encima al cierre del 2T20 que representan alrededor de 64 mil m² vacantes en total. Los submercados que muestran menor índice de vacancia son: Vallarta - Periférico, Plaza del Sol, Periférico Sur y Centro.

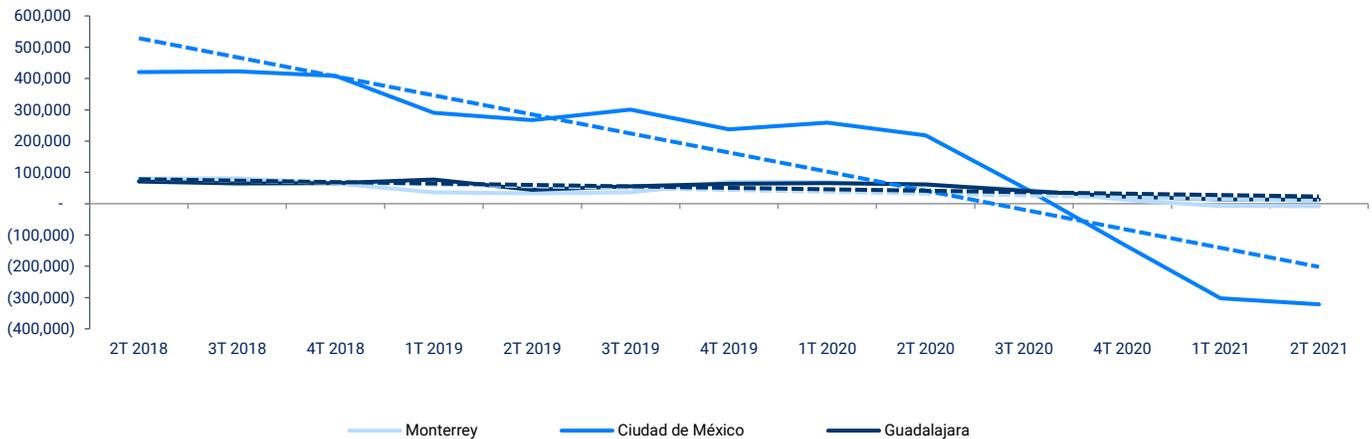
El precio de salida registra un ligero aumento con respecto al trimestre anterior motivado por la incorporación de espacios acondicionados al mercado, pasando de US\$ 20.64 a US\$20.74 por m² al cierre del 2T21, contra mismo periodo de año anterior el precio de salida tuvo un alza de US\$2.30. Entre los submercados con precios de salida por encima del promedio se encuentran: Puerta de Hierro y Zona Financiera, con US\$21.90 y US\$21.22 por m², respectivamente.



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



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



Mercado Industrial ²

Monterrey

Al cierre del 2T21 la absorción neta registró 152 mil m², cifra que supera en un 137% a la registrada al cierre del 2T20 con 64 mil m². Es notable un creciente dinamismo en el mercado industrial pese a la pandemia, mismo que se debe principalmente a inversión extranjera, específicamente en la industria manufacturera, representando el 55.0% del total

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

de las operaciones. Durante el trimestre se añadieron poco más de 473 mil m² que se componen en un 53.0% por proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*.

Al cierre del 2T21 el inventario se situó en 11.2 millones de m², un incremento de 5.6% respecto al mismo periodo del año anterior. La construcción se ha visto motivada por una alta demanda de espacios en este mercado cerrando el trimestre con 470 mil m² en desarrollo, se espera terminar 2021 con un inventario de 11.5 millones de m².

La vacancia del trimestre se ha mostrado estable ya que cerró con un 6.8% que representan poco más de 757 mil m², un incremento de 31 puntos base en comparación con el 7.1% reportado al cierre del 2T20.

El precio promedio de salida al cierre del 2T21 fue de US\$4.22 por m² en línea con lo observado en el 1T21 y con el 2T20 con US\$4.21 y US\$4.18, respectivamente.

Saltillo

Al cierre del 2T21 la absorción neta cerró en 200 mil m² totales, por encima de los 35 mil m² registrados en el 1T21, lo que muestra un escenario alentador con poco más de 130 mil m² de espacio comercializado durante el trimestre, donde el sector automotriz conforma el 41.0%, seguido del manufacturero con el 40.0%.

El indicador de construcción registra al cierre del 2T21, 73 mil m² de edificios en desarrollo, cifra 10.6% por encima del mismo trimestre año anterior, donde solamente el 3.0% corresponden a espacios especulativos y el resto a proyectos *build-to-suit*.

La tasa de vacancia registra un aumento de 106 puntos base en comparación al año anterior y un aumento de 7 puntos base contra el trimestre anterior, cerrando el 2T21 con 7.0%, estimando que durante el año la tasa siga disminuyendo.

El precio promedio de renta cerró en US\$ 4.20 por m², manteniéndose estable en comparación al cierre del 1T21 y al mismo trimestre del año anterior.

Bajío

Para el cierre del 2T21 se registró una absorción neta de poco más de 70 mil m², representando una disminución de 64.2% al cierre del mismo trimestre del año anterior. El inventario industrial clase A cerró con 12.7 millones de m², un crecimiento del 1.6% contra el 2T20, que representan cerca de 737 mil m² de espacios disponibles.

La tasa de vacancia se mantiene estable contra el trimestre anterior, cerrando con 5.8%, lo que representa más de 737 mil m² de espacio industrial vacante, esta cifra se ha mantenido a la baja debido a los pre-arrendamientos que se incorporaron al inventario. Guanajuato registró la tasa de vacancia más alta de la región con 6.2%. San Luis Potosí y Aguascalientes presentan las tasas más bajas vacancia del sector con 5.7% y 3.4% respectivamente. Para el 2021 se espera que este indicador siga en descenso debido a la entrada de espacios pre-arrendados que se encuentran en construcción.

Durante el 2T21, el precio de salida promedio de renta en la región es de US\$4.14 por m², manteniéndose estable en relación con el 1T21 y ligeramente superior al US\$4.10 por m² observado al cierre del 2T20. Guanajuato y SLP presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.15 y US\$ 4.26 por m², respectivamente.

El sector se mantiene con un incremento en el inventario del 1.6% anual, equivalente a 200 mil m² adicionales. San Luis Potosí creció su inventario en un 4.3% mientras que Guanajuato creció el 2.1% en comparación con el año anterior, se estima que la construcción siga detonando en los mercados de Guanajuato y Querétaro durante el 2021.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los períodos de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020.

Contenido

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados	3
Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.....	4
Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes no auditados	5
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados	6
Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados	7
1. Información general.....	7
2. Eventos relevantes	7
3. Bases de preparación y presentación.....	10
4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras	12
5. Cuentas por cobrar	13
6. Impuestos por recuperar	14
7. Otros activos	14
8. Propiedades de inversión	15
9. Préstamos bancarios y bursátiles	18
10. Administración del capital y riesgos financieros	19
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	25
12. Patrimonio de los fideicomitentes	26
13. Utilidad por CBFi	27
14. Información por segmentos.....	27
15. Hechos posteriores.....	29

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).	Nota	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$877,979	\$707,798
Inversiones financieras	4	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	5	98,705	44,947
Impuestos por recuperar	6	195,903	1,019
Activos disponibles para la venta	2 VII, 8	151,000	-
Otros activos circulantes	7	25,180	13,564
Total del activo circulante		1,348,767	2,427,328
Propiedades de inversión	8	15,418,651	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		985	1,040
Activo por derecho de uso, neto		7,504	8,254
Otros activos no circulantes	7	74,824	77,928
Total del activo no circulante		15,501,964	13,753,813
Total del activo		\$16,850,731	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	\$54,020	\$53,165
Intereses por pagar		18,082	18,777
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	2.IV.b y c	386,177	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	5	13,225	-
Cuentas por pagar		53,052	122,857
Pasivo por arrendamiento		1,434	1,398
Provisiones		9,636	10,239
Impuestos por pagar		56,742	33,633
Depósitos de los arrendatarios		23,149	23,474
Total del pasivo circulante		615,517	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	4,029,188	4,082,194
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	2.IV.c	50,199	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	5	52,900	-
Impuestos a la utilidad diferidos		220	794
Instrumentos financieros derivados	10	102,678	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo		6,545	7,272
Provisiones de largo plazo		991	997
Depósitos de los arrendatarios		101,193	88,034
Total del pasivo no circulante		4,343,914	4,315,673
Total del pasivo		4,959,431	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,552,257	11,532,645
Resultados acumulados		441,721	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	10	(102,678)	(136,382)
Total del patrimonio		11,891,300	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio		\$16,850,731	\$16,181,141

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

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

	Nota	Junio 2021	Junio 2020
Ingresos totales		\$630,152	\$673,648
Mantenimiento y operación de inmuebles		41,864	45,966
Honorarios de administración de inmuebles		5,406	5,574
Predial		8,119	7,688
Seguros		2,063	2,176
Servicios administrativos		40,740	40,030
Servicios fiduciarios y gastos generales		25,412	20,411
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	18,487	12,515
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	152,328	1,062,760
Utilidad en venta de activos		20	32
Ingresos financieros		36,847	115,168
Gastos financieros		99,050	142,165
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		22,824	(1,114,926)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		601,030	460,157
Impuestos a la utilidad		708	1,244
Utilidad neta consolidada		\$600,322	\$458,913
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	33,704	(264,774)
Total de otros componentes de la utilidad integral		33,704	(264,774)
Utilidad integral consolidada		\$634,026	\$194,139
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$0.62	\$0.48
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$0.62	\$0.47

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$11,479,436	\$1,067,145	\$(149,798)	\$12,396,783
Patrimonio contribuido por re colocación de CBFIs	6,572	-	-	6,572
Recompra de CBFIs	(48,994)	-	-	(48,994)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(417,660)	-	(417,660)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,171	-	-	12,171
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	458,913	-	458,913
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(264,774)	(264,774)
Utilidad integral consolidada	-	458,913	(264,774)	194,139
Saldos al 30 de junio de 2020	\$11,449,185	\$1,108,398	\$(414,572)	\$12,143,011
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(364,263)	-	(364,263)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,612	-	-	19,612
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	600,322	-	600,322
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	33,704	33,704
Utilidad integral consolidada	-	600,322	33,704	634,026
Saldos al 30 de junio de 2021	\$11,552,257	\$441,721	\$(102,678)	\$11,891,300

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

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

	Junio 2021	Junio 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$601,030	\$460,157
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	6,878	(4,528)
Comisión por arrendamiento	2,168	2,143
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,487	12,515
Depreciación y amortización	2,729	2,590
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(502)	-
Ingresos financieros	(36,847)	(115,168)
Gastos financieros	99,050	142,165
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(19,678)	1,004,172
Utilidad en venta de activos	(20)	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(152,328)	(1,062,760)
Otras partidas que no representan flujo	525	-
	\$521,492	\$441,254
Cuentas por cobrar	6,179	(15,149)
Otros activos	(13,522)	(11,533)
Impuestos por recuperar, neto	(154,981)	69,789
Cuentas por pagar	(2,984)	(3,995)
Impuestos por pagar	(27,686)	(17,276)
Depósitos de los arrendatarios	13,300	(17,822)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$341,798	\$445,268
Impuestos a la utilidad pagados	(72)	(3,624)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$341,726	\$441,644
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,368,207)	(143,179)
Venta de activos de largo plazo	70,034	32
Costos de venta incrementales de activos de largo plazo	(15)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(985)	(5,150)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(6,043)	9,026
Intereses cobrados	54,905	110,953
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$409,689	\$(28,318)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	764,358
Pago de préstamos bancarios	(34,341)	(829,984)
Intereses pagados	(93,287)	(127,241)
Costos pagados para obtención de deuda	(758)	(11,607)
Pago de pasivos por arrendamientos	(927)	(964)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(445,317)	(417,660)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	6,572
Recompra de CBFIs	-	(48,994)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(574,630)	\$(665,520)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	176,785	(252,194)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	707,798	3,743,548
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(6,604)	20,340
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$877,979	\$3,511,694

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

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

1. Información general

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

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

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

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado un contrato de administración de las propiedades con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la “Administradora”) para administrar la operación del Fideicomiso y sus propiedades. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas y legales operan en función a un presupuesto fijo, en lugar de hacerlo sobre comisiones pagadas por la adquisición y administración de propiedades.

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

2. Eventos relevantes

- I. El 21 de enero de 2021, Fibra MTY a través de su administrador “Administrador Fibra Mty, S.C.” obtuvo el distintivo de seguridad sanitaria, el cual es otorgado por el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Gobierno de México. El distintivo es el resultado de aprobar satisfactoriamente la inspección física y documental del centro de trabajo de Fibra MTY en la plataforma Nueva Normalidad del Seguro Social, lo cual acredita a Fibra MTY como un lugar seguro para trabajar ante las condiciones de pandemia COVID-19.
- II. El 22 de abril de 2021, en Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó, entre otros asuntos:
 - a. El nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y, en su caso, de sus respectivos suplentes, así como la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico.
 - b. 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.

- c. Llevar a cabo la segunda oferta pública y colocación de CEBUREs al amparo del programa multivalor, por un monto de hasta US\$115 millones de dólares norteamericanos, y por un número total de hasta 1,150,000 de CEBUREs con valor nominal de US\$100 cada uno. El destino de los recursos netos sería la liquidación anticipada del Préstamo bancario Sindicado 2018 (ver Nota 9). Por así convenir a los intereses de Fibra MTY esta segunda oferta pública y colocación de CEBUREs no fue llevada a cabo.
 - d. Implementar un nuevo programa multivalor hasta por \$20,000,000 en forma combinada o su equivalente en dólares norteamericanos o unidades de inversión para el caso de los CEBUREs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de CBFIs o CEBUREs con una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de la autorización del programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
 - e. Emitir hasta 1,753,027,624 CBFIs, los cuáles permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del nuevo programa multivalor mencionado en el inciso d. anterior.
 - f. El monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY bajo el programa de recompra de abril 2021 y hasta la celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2022, asciende a \$575,000, que en ningún caso podrá exceder del monto máximo permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
 - g. Aprobar el llevar a cabo ciertas modificaciones al Fideicomiso y sus anexos, y a cualquier otro documento aplicable, en relación con 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 de Emisoras y sus Anexos.
- III. Durante el mes de abril de 2021, el Fideicomiso formalizó 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, Cuprum, Nico 1, Neoris, Prometeo y sobre los portafolios Casona, Oficinas en el Parque, Providencia, y Huasteco (ver Nota 8). Algunas de estas escrituras públicas ya se encuentran inscritas en los registros públicos correspondientes mientras que otras aún se encuentran en proceso.
- IV. 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 \$133,287 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:

- a. \$398,990 y US\$47.3 millones de dólares norteamericanos (equivalentes a \$942,212 a la fecha de la adquisición) más el 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.
- b. US\$15.1 millones de dólares norteamericanos (equivalentes a \$300,758 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, precio que equivale al ABR vacío a la fecha de la adquisición; 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 30 de junio de 2021, los espacios continúan vacantes y el precio remanente más el IVA correspondiente se mantiene pendiente de pago formando parte

del rubro de pasivo por adquisición de propiedades de inversión de corto plazo que se presenta en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados, 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 \$337,440.

- c. US\$4.4 millones de dólares norteamericanos (equivalentes a \$88,180 a la fecha de la adquisición), más el IVA correspondiente a la construcción, será liquidado en parcialidades mediante un esquema de retención en un plazo de 24 meses, el cual está en línea con la recuperación de las rentas mensuales y mantenimiento relacionado con un espacio de ABR de 9,098.46 m². En el caso de que Fibra MTY no reciba los montos de la renta mensual y mantenimiento por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos establecidos en el acuerdo de retención, el Fideicomiso no está obligado a realizar el pago parcial del mes que se trate y podrá llevar a cabo el ajuste al precio de la adquisición que en su caso corresponda. Al 30 de junio de 2021, este pasivo por retención forma parte de los rubros de pasivo por adquisición de propiedades de inversión de corto y largo plazo que se presentan en los estados consolidados condensados de posición financiera no auditados y equivalen a \$48,737 y \$50,199, 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 \$57,390.

- V. El 18 de junio de 2021, Fibra MTY contrató con Scotiabank una línea de crédito bilateral garantizada por un monto de US\$52 millones de dólares norteamericanos. La vigencia de la línea de crédito es de siete años a partir de la fecha de la primera disposición del crédito y tiene pagos mensuales de capital e intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 265 puntos base. Al 30 de junio de 2021 Fibra MTY no ha dispuesto de esta línea.
- VI. 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 Fideicomiso realizó la venta de un inmueble del portafolio Casona localizado en la ciudad de los Mochis, Sinaloa con un ABR de 7,985m². Dicha desinversión se llevó a cabo de acuerdo con los lineamientos internos del Fideicomiso. El importe de la venta ascendió a \$70,034, en línea con la estimación de valor razonable de mercado realizada por el valuador independiente. Los recursos provenientes de esta disposición serán destinados a la expansión de aproximadamente 9,019 m² de uno de los edificios industriales del portafolio Providencia, localizado en Saltillo, Coahuila. La nave original localizada dentro del parque industrial Alianza Derramadero cuenta con una superficie original de 9,129 m², por lo que el nuevo edificio contará con una superficie total agregada de 18,148 m², rentados en su totalidad a una empresa alemana del sector automotriz. El nuevo contrato de arrendamiento por la totalidad del ABR tendrá una duración de 5 años, denominado en dólares norteamericanos y de tipo triple neto (NNN). Es decir, el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial. El monto total de esta expansión, antes de IVA, es de aproximadamente \$109,400 y se estima que genere un ION de aproximadamente \$9,900 durante los doce meses posteriores a la fecha de adquisición e inicio del pago de la renta.
- VII. En línea con la estrategia de depuración del portafolio de Fibra MTY, y de conformidad con los lineamientos internos del Fideicomiso, en junio de 2021, Fibra MTY aprobó iniciar los esfuerzos de desinversión del inmueble Cuprum. Los recursos provenientes de la venta serán destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados. Al 30 de junio de 2021, el valor razonable de esta propiedad es \$151,000 y en cumplimiento con la IFRS 5 Activos no Circulantes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas se presenta en la sección de Activo Circulante de los estados consolidados condensados de posición financiera.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2021 y por los seis meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción, a partir del 1 de enero de 2021, del expediente práctico, establecido por el IASB en la Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16) el cuál se describe a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el

largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica solamente la actualización de la tasa de interés efectiva en el momento en que se active una cláusula de reserva (fall-back) por la sustitución de la tasa de referencia definida en el contrato, sin que se requiera reconocer una modificación en la valuación del instrumento financiero. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las enmiendas a la IFRS 9 permiten que las relaciones de cobertura contable, donde la partida cubierta es la tasa LIBOR, no se rompan por la eliminación de dicha tasa de referencia; por lo tanto, Fibra Mty gestionará que cuando mantenga un instrumento financiero derivado de cobertura, la cláusula de reserva del instrumento se active en un momento similar al momento en que se active la cláusula de la partida cubierta, por ejemplo, una deuda que devenga intereses a tasa variable LIBOR.

En línea con su estrategia de fortalecer su estructura de capital, Fibra MTY pagó anticipadamente en 2020 un monto de US\$153 millones de dólares norteamericanos de deuda bancaria, lo cual redujo sustancialmente su exposición en instrumentos de endeudamiento ligados a tasa LIBOR. Al 30 de junio de 2021, la deuda remanente en LIBOR se refiere a un crédito sindicado contratado en 2018 con vencimiento al 10 de diciembre del 2023 ampliable un año más sujeto al cumplimiento de ciertas razones de hacer y no hacer. El 16 de julio de 2021, el Fideicomiso refinanció dicha deuda con la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D en el mercado nacional (ver Nota 15 i).

Dicho lo anterior, a la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, Fibra MTY no tiene impactos cuantitativos que deba registrar en su contabilidad por la adopción de estas enmiendas.

Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso, la Fideicomitente y los de la Administradora en las que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

Autorización de los estados financieros consolidados – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 28 de julio de 2021 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 14 de julio de 2021.

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

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

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

Estacionalidad – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente

indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Negocio en marcha– Con base en el análisis descrito en la nota 10 de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, se presente sobre la base de negocio en marcha. Este juicio requerido por la normatividad internacional se vuelve importante ante la situación económica actual generada por la pandemia mundial COVID-19 y se estará actualizando de manera recurrente, hacia los 12 meses siguientes a partir de la fecha en que se lleva a cabo, en línea con la estrategia de administración de riesgos financieros y operativos que implemente la administración de Fibra MTY.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en bancos	\$ 281,588	\$ 201,794
Equivalentes de efectivo	596,391	506,004
Total	\$ 877,979	\$ 707,798

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

Inversiones financieras

Al 30 de junio de 2021, no se tenía saldo en inversiones financieras. Al 31 de diciembre de 2020, se tenían inversiones financieras por \$970,000 a un plazo de 120 días y \$690,000 a un plazo de 122 días, las cuales vencieron el 15 de enero 2021 y el 1 de marzo de 2021, respectivamente.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cientes	\$ 96,020	\$ 15,945
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 11)	5,470	14,758
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	70	18,128
Otras cuentas por cobrar	54	6
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	479	-
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,388)	(3,890)
Total	\$ 98,705	\$ 44,947

- (1) Incluye US\$3.4 millones más IVA, equivalentes a \$78,153, considerando el TC de 19.8157 al 30 de junio de 2021, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas debida a la modificación de contrato de arrendamiento para reducción de espacio. El 50% fue cobrado la primera semana de julio de 2021 y el 50% remanente se cobrará a más tardar el 27 de agosto de 2021, de conformidad con lo establecido en contrato. De conformidad con la política de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY, la penalización se presenta como un pasivo diferido de contrato de arrendamiento de corto y largo plazo en el estado consolidado condensado de posición financiera y será reconocida como ingreso por arrendamiento de forma lineal en el plazo remanente del contrato modificado, el cual, al 30 de junio de 2021 es de 60 meses.
- (2) Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de inversiones financieras y equivalentes de efectivo (ver Nota 4). Fibra MTY ha concluido que estos activos financieros no presentan deterioro al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

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

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, los saldos de cartera vencida ascendían a \$7,023 y \$10,298 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$3,388 y \$3,890, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de seis meses al 30 de junio de 2021 por \$502.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo de cuentas por cobrar neto de la estimación de deterioro de cuentas por cobrar generado por contratos de arrendamiento se integra de la siguiente manera:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas ⁽¹⁾	\$ 6,813	\$ 19,134
Cuentas por cobrar no vencidas ⁽²⁾	87,654	1,271
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	3,635	6,408
Total	\$ 98,102	\$ 26,813

- (1) 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. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021 se recuperaron \$12,734; el remanente se cobrará durante el ejercicio 2021.
- (2) Incluye US\$3.4 millones más IVA, equivalentes a \$78,153, considerando el TC de 19.8157 al 30 de junio de 2021, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas debida a la modificación de contrato de arrendamiento para reducción de espacio. El 50% fue cobrado la primera semana de julio de 2021 y el 50% remanente se cobrará a más tardar el 27 de agosto de 2021, de conformidad con lo establecido en contrato.

6. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 195,802	\$ -
Otros	101	1,019
Total	\$ 195,903	\$ 1,019

7. Otros activos

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 17,336	\$ 4,562
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	4,135	4,015
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	3,709	4,987
Total	\$ 25,180	\$ 13,564
No circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ 19,151	\$ 14,128
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	13,652	19,252
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	12,277	13,798
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,644	2,644
Mobiliario y equipo de oficina	3,046	2,907
Activos intangibles	13,120	14,247
Otros	404	422
Total	\$ 74,824	\$ 77,928

- (1) *Al 30 de junio de 2021, los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales, cuotas y suscripciones y honorarios profesionales y a los fiduciarios, principalmente.*
- (2) *Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.*
- (3) *El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado condensado de posición financiera. En junio de 2021 se devengaron de manera acelerada \$8,200 a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio arrendado y cobro de penalización de US\$3.4 millones de dólares norteamericanos a cierto inquilino de oficinas, que para propósitos de IFRS 16 Arrendamientos, calificó como un nuevo arrendamiento.*
- (4) *Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito (ver Nota 9).*
- (5) *Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.*

8. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio 2021 y al 31 de diciembre de 2020, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de junio de 2021
Propiedades de inversión:						
Casona ⁽¹⁾	\$ 356,979	\$ (70,000)	\$ 2,553	\$ -	\$ (1,914)	\$ 287,618
Catacha ⁽²⁾	67,300	-	-	-	-	67,300
Monza ⁽²⁾	235,300	-	-	-	300	235,600
Monza 2 ⁽²⁾	83,900	-	-	-	(1,600)	82,300
Prometeo	462,497	-	174	-	(6,910)	455,761
Oficinas en el Parque	1,888,000	-	9,131	-	(42,131)	1,855,000
Neoris/General Electric	731,000	-	-	-	(8,000)	723,000
Axtel	455,000	-	-	-	(70,000)	385,000
Atento	67,500	-	-	-	-	67,500
Cuadrante	101,670	-	44	-	(1,644)	100,070
Danfoss	343,882	-	15,176	-	11,495	370,553
Cuprum ⁽⁵⁾	125,592	(151,525)	-	-	25,933	-
Ciénega ⁽³⁾	300,000	-	-	-	-	300,000
Fortaleza ⁽³⁾	589,000	-	1,216	-	(1,216)	589,000
Nico 1 ⁽⁷⁾	575,131	-	-	-	68,880	644,011
Providencia	932,967	-	428	2,913	(12,896)	923,412
Redwood ⁽⁴⁾	681,784	-	490	-	(4,577)	677,697
Santiago ⁽²⁾	207,326	-	-	-	739	208,065
Huasteco ⁽⁷⁾	1,179,404	48	1,183	-	(137)	1,180,498
Cuauhtémoc	305,000	-	-	-	(4,900)	300,100
Catacha 2 ⁽²⁾	76,000	-	-	-	-	76,000
Zinc ⁽⁷⁾	225,268	-	-	-	8,558	233,826
Patria ⁽⁴⁾	320,000	-	249	-	(3,249)	317,000
Garibaldi ⁽⁴⁾	664,839	725	-	-	13,124	678,688
Filios ⁽⁴⁾	2,691,252	(603)	-	-	157,858	2,848,507
La Perla ⁽⁶⁾	-	1,787,530	-	-	24,615	1,812,145
Total propiedades de inversión	\$ 13,666,591	\$ 1,566,175	\$ 30,644	\$ 2,913	\$ 152,328	\$ 15,418,651

- (1) El 23 de junio de 2021, se vendió el inmueble Casona los Mochis, ver Nota 2 VI.
- (2) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito mantenida con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas.
- (3) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.).
- (4) Propiedades otorgadas en garantía del préstamo bancario Sindicado 2018.
- (5) De acuerdo con lineamientos internos, Fibra MTY, inició con el proceso de venta del inmueble Cuprum, por lo que al 30 de junio de 2021, dicha propiedad es presentada dentro del rubro de activos disponibles para la venta, en cumplimiento con los requerimientos de IFRS 5, Activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas, considerando que su valor se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Ver nota 2 VII.
- (6) 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. Ver nota 2 IV.
- (7) Propiedades (3 propiedades del portafolio Huasteco) otorgadas en garantía de la línea de crédito bilateral con Scotiabank.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 39,992	\$ 58,673
Adiciones por inversiones de capital	30,644	58,118
Inversiones terminadas	(23,915)	(76,799)
Saldo final	\$ 46,721	\$ 39,992

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de junio de 2021, se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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.

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 30 de junio de 2021, se ubicaron en un rango de 9.25% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.25% a 11.25% en propiedades industriales; y de 10.25% a 11.25% en propiedades comerciales.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no hubo efectos en el valor razonable de las propiedades de inversión generados por la pandemia COVID-19, sin embargo, es importante enfatizar que la incertidumbre en torno al COVID-19 continúa teniendo un impacto directo en el mercado inmobiliario mexicano, particularmente en el sector comercial y de oficinas. La escala completa del impacto es actualmente desconocida y dependerá en gran medida de la duración de la pandemia. Si bien el Fideicomiso ha tomado todas las medidas razonables para estimar el efecto en el portafolio de Fibra MTY, 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 propiedades de inversión. Dicho lo anterior, el efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$152,328, generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, fue ocasionado por:

1. Condiciones de mercado. Se reconoce un incremento en el valor de las propiedades industriales por \$298,700 con el fin de reflejar las condiciones actuales de mercados primarios para los inmuebles que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares norteamericanos y con un vencimiento mayor a 3 años, así como el efecto de valuación de la adquisición del inmueble La Perla por \$24,615 adquirido el 8 de junio de 2021.

2. El valor del tipo de cambio al 30 de junio de 2021 es de \$19.8157 pesos por dólar, en comparación a \$19.9352 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera una disminución en el valor de las propiedades de inversión de \$67,400.
3. La disminución en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de \$33,587 y se generó principalmente por las nuevas condiciones derivadas de las renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento.
4. La terminación del contrato con el inquilino Axtel con vencimiento original en octubre de 2021, generó una reducción de \$70,000 en el valor razonable de la propiedad. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble.

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

9. Préstamos bancarios y bursátiles

Los préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre 2020, se integran como sigue:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Largo plazo:		
Préstamo bancario Sindicado 2018 denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2021 y hasta el 10 de diciembre 2024.	\$ 2,147,032	\$ 2,192,872
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$100 millones de dólares norteamericanos y con tasa de interés fija de 4.60% con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal el 26 de octubre de 2027.	1,981,570	1,993,520
Costos de obtención de deuda	(45,394)	(51,033)
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	4,083,208	4,135,359
	(54,020)	(53,165)
	<u>\$ 4,029,188</u>	<u>\$ 4,082,194</u>

El efectivo restringido del préstamo bancario Sindicado 2018 de acuerdo con el contrato establecido de crédito, el cual se presenta dentro del rubro de "Otros activos no circulantes" (ver Nota 7) en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado, fue de \$19,151 y \$14,128, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre 2020, se integran como sigue:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Corto Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ 10,193	\$ 10,192
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D	2,487	2,323
Total	\$ 12,680	\$ 12,515
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ 15,476	\$ 20,595
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D	16,549	17,913
Reapertura préstamo bursátil CEBURE FMTY20D en proceso de colocación, (ver Nota 15 i.)	679	-
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	10
Total	\$ 32,714	\$ 38,518

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios y bursátiles de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,135,359	\$ 4,926,636
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	-	2,902,058
Pago de préstamos bancarios	(34,341)	(3,723,272)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(758)	(34,756)
Amortización de costos de deuda	6,398	40,708
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto (Ganancia) pérdida cambiaria	-	(17,952)
	(23,450)	41,937
Saldo final	\$ 4,083,208	\$ 4,135,359

10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de junio de 2021, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

- Un nivel óptimo de distribuciones a los Fideicomitentes con base en el nivel de riesgo asumido;
- La realización de inversiones de capital que permitan mantener la calidad de los inmuebles en operación;

- Proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevos inmuebles y para cubrir los costos del servicio de deuda.

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 24.61% y 25.67%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 877,979	\$ 707,798
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	98,705	44,947
Otros activos financieros	21,795	16,772
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	49,694	117,366
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	436,376	-
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	54,020	53,165
Préstamos bancarios de largo plazo	4,029,188	4,082,194
Intereses por pagar	18,082	18,777
Depósitos de los arrendatarios	124,342	111,508
Pasivos por arrendamiento	7,979	8,670
<u>Medidos a valor razonable:</u>		
Instrumentos financieros derivados	102,678	136,382

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

A continuación, se presentan los valores razonables de la deuda a largo plazo, conjuntamente con los valores en libros que se muestran en el estado consolidado de posición financiera:

	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado 2018 ⁽¹⁾	\$ 2,147,032	\$ 2,125,305	\$ 2,192,872	\$ 2,186,099
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D ⁽²⁾	1,981,570	1,937,021	1,993,520	1,988,938

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

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

COVID-19

A continuación, presentamos un resumen de los principales impactos de la pandemia en la información financiera de Fibra MTY al 30 de junio de 2021, su liquidez y perfil de deuda. Es importante enfatizar que, por la condición de incertidumbre actual, dicha información pudiera estar incompleta o sufrir modificaciones.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo, las inversiones financieras y las cuentas por cobrar como se presentan en las Notas 4 y 5, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado condensado de posición financiera.

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

Derivado de la coyuntura actual generada por COVID-19, durante el periodo terminado de seis meses al 30 de junio de 2021 y el año terminado el 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY realizó un esfuerzo conjunto con sus inquilinos, mediante el cual, en los casos que así lo requirieron aplicó a sus cuentas por cobrar los depósitos en garantía mediante convenios modificatorios que le permitieron conservar liquidez a ambas partes, al mismo tiempo que garantizaron la recuperación posterior de dichos depósitos en plazos que oscilan entre los 12 y 24 meses a partir de

la fecha del convenio; y en otros casos, se acordaron cobranzas diferidas para recuperar ciertos ingresos generados en el periodo de abril a septiembre 2020, en un plazo de un año. De esta forma, la recuperación de ingresos generados en el periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se mantuvo en niveles cercanos al 100% (ver Nota 5); adicionalmente, como se menciona en la Nota 5, la administración revisa de manera continua sus estimaciones para determinar la pérdida crediticia esperada y reflejar en su estado de posición financiera, el saldo que espera recuperar.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, los saldos derivados de las acciones ejecutadas para la recuperación de cuentas por cobrar, efectuadas a causa de COVID-19, fueron los siguientes:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas	\$ 6,813	\$ 19,134
Aplicación de depósitos en garantía a cuentas por cobrar, netos de recuperaciones ⁽¹⁾	3,256	7,881
Incentivos otorgados a inquilinos ⁽²⁾	3,706	3,575
	<u>\$ 13,775</u>	<u>\$ 30,590</u>

(1) Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, se aplicaron depósitos en garantía por \$579 y se cobraron \$5,204.

(2) Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, se otorgaron incentivos por \$849 y se devengaron \$718.

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 47% y 50%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Al 30 de junio de 2021, el Fideicomiso tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo razonable, el cual representa 5.2% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 20.5%.

Respecto a COVID-19, al 30 de junio del 2021, existen factores adicionales que fortalecen la liquidez de Fibra MTY, tales como:

- Mantener el nivel de endeudamiento en niveles similares al pasar de 26.62% al 31 de marzo de 2021 a 24.61% al 30 de junio de 2021. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- Acceso a una línea de crédito comprometida por un monto de hasta US\$52 millones de dólares norteamericanos (equivalentes a \$1,030,416) (ver Nota 2 V.), a un plazo de hasta 7 años contados a partir de la fecha de la primera disposición, con una tasa LIBOR 1M + 265 puntos base y amortizaciones mensuales. Cabe mencionar, que esta línea de crédito sustituye los recursos del prepago de los créditos bilaterales por US\$51.7 millones de dólares norteamericanos realizado al cierre de diciembre 2020, decisión que se tomó a fin de optimizar el uso de garantías, mejorar el plazo de vencimiento, así como el empatar los tiempos del uso de los recursos con adquisiciones que resultaran acrecientes al flujo de efectivo por CBFÍ.
- Acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas equivalentes a \$1,634,471 de las cuales el 63.3% se pueden disponer en dólares norteamericanos.
- Se 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 que le permitan continuar en cumplimiento.
- Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$8,686 para el 2021.

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de tasa de interés

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

Con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia (LIBOR) de los pasivos a largo plazo previamente descritos, Fibra MTY contrató swaps de tasa de interés (IRS) y designó como partida cubierta los pagos de intereses derivados de la deuda que mantiene. A partir del 1 de enero de 2021, las políticas contables de Fibra MTY consideran las enmiendas a las IFRS por el proyecto de reforma a las tasas de interés de referencia; en este sentido, como se menciona en la Nota 3, a la fecha de presentación de los estados financieros, la administración evalúa de manera continua las condiciones de sus instrumentos financieros relacionados con tasa LIBOR, sin que existan impactos que deban ser contabilizados al 30 de junio de 2021.

Coberturas de tasa de interés

El Fideicomiso tiene la política de mantener por lo menos el 80% de su deuda permanente a tasa fija con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos garantizados.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con 1 CEBURE a tasa fija por US\$100 millones de dólares norteamericanos y 1 préstamo bancario Sindicado 2018 a tasa variable por US\$108.4 millones de dólares, del cual ha cubierto mediante swap de tasa de interés un monto de US\$73.9 millones de dólares norteamericanos fijando su tasa en 4.90%. Los US\$34.5 millones de dólares norteamericanos remanentes se mantienen a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2021
USD	\$73,875,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	\$ (136,382)	\$ 19,061	\$ 33,704	\$ (102,678)

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las coberturas de tasa de interés fueron altamente efectivas, dado que las características de los derivados y de las disposiciones de los créditos están alineadas, por lo que se confirma que existe una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, son buenos y no se espera que cambien en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se considera que domine la relación de cobertura. El método que se utilizó para evaluar la efectividad es a través de una evaluación cualitativa comparando los términos críticos entre el instrumento de cobertura y el instrumento cubierto.

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el año terminado el 31 de diciembre de 2020, no se reconoció ineffectividad en resultados.

Indicadores financieros

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

En línea con los aspectos relevantes publicados en nuestro comunicado de prensa del 31 de diciembre de 2020, nuestras distribuciones de efectivo generadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 muestran una reducción de \$96,111 (0.10 por CBFÍ) respecto al mismo periodo del año 2020. Lo anterior debido a la caída en el flujo orgánico por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso; reducción de la tasa de interés en las inversiones en valores gubernamentales respecto de 2020; ciertas desocupaciones programadas; y gastos corporativos.

Es importante enfatizar, que, debido al cierre exitoso de negociaciones de contratos de arrendamiento materiales, a la fecha del presente reporte nuestra expectativa es alcanzar de manera orgánica el rango alto de la guía de resultados 2021, equivalente a \$0.83 por CBFÍ, considerando un rango de tipo de cambio de \$20.00 a \$20.49 pesos por dólar. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir, en 2021, un AFFO adicional de \$0.05 por CBFÍ.

Finalmente, si consideramos la combinación de los siguientes factores 1) nivel de ocupación actual, 2) la adquisición de La Perla sobre una base anualizada, y 3) un posible incremento en el nivel de endeudamiento por hasta US\$150 millones de dólares norteamericanos invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO anualizado sería de aproximadamente \$0.96 por CBFÍ.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 30 de junio 2021	1 de enero al 30 de junio 2020
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 8,577	\$ 8,855
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	1,909	2,580
Penta Motriz, S.A. de C.V.	4,175	4,036
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	10,239	9,840
Acción Motriz, S.A. de C.V.	1,532	1,472
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	2,472	2,503
Copachisa, S.A. de C.V.	-	95
	<u>\$ 28,904</u>	<u>\$ 29,381</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 1	\$ 4

Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Servicios Maple, S.A. de C.V. ^{(1) (2)}	\$ 19,776	\$ 12,664
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	263	225
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V., antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	163	140
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	76	101
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	400	425
	<u>\$ 20,678</u>	<u>\$ 13,555</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son como sigue:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar ⁽¹⁾:		
Acción Motriz, S.A. de C.V.	\$ 285	\$ 931
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,902	6,253
Penta Motriz, S.A. de C.V.	773	2,530
Cuprum, S.A. de C.V.	2,510	5,044
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	479	-
	<u>\$ 5,949</u>	<u>\$ 14,758</u>

Cuentas por pagar ⁽¹⁾:

Valles de la Sierra, S. A.	\$	-	\$	31
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾		2,720		2,736
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾		270		272
	\$	2,990	\$	3,039

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- a. El 10 de febrero de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2021, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,484,464. Al 30 de junio de 2021, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,758,853 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.15 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$19,612. En adición se reconocieron \$1,125 en resultados por exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$18,487.
- b. El 15 de febrero de 2021, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 2,199,307 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2020.
- c. Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- d. Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, existieron 969,939,906 y 967,740,599, CBFIs en circulación, respectivamente.

ii. Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo pagadas en importe y por CBFI por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
mar-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	30-jun-2021
feb-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	31-may-2021
ene-21	\$67,385	969,939.906	\$0.069	14-abr-2021	30-abr-2021
dic-20	\$81,054	969,939.906	\$0.084	10-feb-2021	12-mar-2021
nov-20	\$81,054	969,939.906	\$0.084	10-feb-2021	26-feb-2021
oct-20	\$81,054	967,740.599	\$0.084	14-oct-2020	29-ene-2021

13. Utilidad por CBFi

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

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

	1 de enero al 30 de junio de 2021	1 de enero al 30 de junio de 2020
Utilidad neta consolidada	\$600,322	\$458,913
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	969,393.117	961,863.687
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	4,864.902	4,679.377
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	974,258.019	966,543.064
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.62	\$0.48
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.62	\$0.47

14. Información por segmentos

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones). Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

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

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de seis meses, terminados el 30 de junio de 2021 y 2020.

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

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de seis meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

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

1 de enero al 30 de junio 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$342,157	\$ 314,595	\$ 16,896	\$ -	\$ 673,648
Gastos de operaciones	47,280	10,938	1,727	-	59,945
Gastos por mantenimientos	1,459	-	-	-	1,459
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	60,441	60,441
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	12,515	12,515
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(105,329)	1,212,696	(44,607)	-	1,062,760
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	32
Resultado financiero	-	-	-	(1,141,923)	(1,141,923)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	460,157
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$294,877	\$ 303,657	\$ 15,169	\$ -	\$ 613,703
Adquisiciones	\$ -	\$ 113,444	\$ -	\$ -	\$ 113,444

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

Al 30 de junio de 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,240,732	\$ 6,838,369	\$ 339,550	\$ -	\$ 15,418,651
Total de activos	-	-	-	16,850,731	16,850,731
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,083,208	4,083,208

Al 31 de diciembre de 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 6,510,721	\$ 6,815,220	\$ 340,650	\$ -	\$ 13,666,591
Total de activos	-	-	-	16,181,141	16,181,141
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,135,359	4,135,359

15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de junio de 2021 y hasta el 28 de julio de 2021 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- i. El 13 de julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la colocación de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones de dólares norteamericanos recibidos el 15 de julio de 2021, a una tasa de interés a vencimiento de 3.73% y a un precio de US\$105.8 reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) y los intereses devengados no pagados de la emisión

original, la reapertura tuvo una sobredemanda de 1.4x. Con esta reapertura el monto total del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D alcanza un total de US\$ 215 millones de dólares norteamericanos, al sumarse al monto de US\$ 100 millones de dólares norteamericanos emitidos previamente. 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 \$10,000,000. Con esta transacción, Fibra MTY ha utilizado prácticamente la totalidad del monto autorizado.

El 16 de julio de 2021, el Fideicomiso aplicó los recursos netos de la reapertura principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del préstamo bancario Sindicado 2018 con vencimiento en el 2023 con opción para Fibra MTY de extensión de plazo de un año sujeto a cumplimiento de covenants, por US\$108.1 millones de dólares norteamericanos, equivalentes a \$2,150,606, más costos de deuda pendientes de devengar e intereses. Así mismo el importe pagado por la terminación anticipada del instrumento financiero de cobertura de tasa SWAP de dicho préstamo fue por US\$5.3 millones de dólares norteamericanos equivalentes a la fecha de pago a \$105,290. Como resultado de lo anterior, a la fecha del presente reporte la deuda de Fibra MTY se conforma únicamente del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D, pactada en dólares norteamericanos y libre de gravamen. El vencimiento promedio se extendió de 4.7 a 6.3 años con un apalancamiento en niveles similares. Vale la pena mencionar que la liberación de garantías que conformaban el préstamo bancario Sindicado 2018 le otorgará una mayor flexibilidad en su estructura de endeudamiento. Todo lo anterior en beneficio de mantener una estructura de capital balanceada y una mayor predictibilidad en su flujo de efectivo.

La transacción referida fue aprobada por los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 12 de octubre de 2020.

- ii. El 14 de julio de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobó realizar distribuciones de efectivo mensuales por \$70,904 cada una, correspondientes a los meses de abril, mayo y junio 2021, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de julio, agosto y septiembre de 2021. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.073 por CBFi.