



FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

3T21

REPORTE DE RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2021

Monterrey, Nuevo León, México – 21 de octubre 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 tercer trimestre de 2021 (“3T21”). 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.

Fibra Mty estima incrementar un 10% su distribución con su estrategia de crecimiento

Comentarios Destacados del periodo

- El pasado 13 de julio, 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, 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 3T21 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 34 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 3T21, Fibra Mty registró un total de 758,583 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2021 fue de 90.7%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$17.4 en oficinas corporativas, US\$12.0 en oficinas operativas, US\$4.7 en naves industriales y US\$7.3 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales, el ingreso operativo neto (“ION”), y la UAFIDA del 3T21 alcanzaron Ps. 330.5 millones, Ps. 293.1 millones y Ps. 262.7 millones, 3.7%, 6.7%, y 8.7%, por debajo del 3T20. Lo anterior debido al efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso (Ps. 27.0 millones), y situaciones particulares de los inquilinos (tanto del sector industrial como de oficinas) que desocuparon o redujeron su espacio arrendado.
- Como consecuencia de lo anterior, los márgenes ION y UAFIDA del 3T21 fueron de 88.7% y 79.5% respectivamente, manteniéndose prácticamente en línea con nuestros márgenes objetivo de largo plazo.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 221.0 millones, 16.7% por debajo del 3T20, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 216.2 millones, 16.4% por debajo del 3T20. 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 50 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel gubernamental para los periodos comparativos. Lo anterior, fue compensado parcialmente por el flujo adicional generado por la adquisición del inmueble La Perla y el efecto positivo de una recuperación cercana del 100% de nuestras cuentas por cobrar, evitando realizar reservas de mercado durante el 3T21.

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 entre Ps. 20.00 y Ps. 20.49 pesos por dólar. Asimismo, la exitosa adquisición del inmueble La Perla nos permitirá distribuir, en 2021, un AFFO adicional de alrededor de Ps. 0.05 por CBFi.

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 invertido en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO sobre una base de doce meses sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFi.

En adición a lo anterior, es relevante mencionar que, ante las expectativas de inflación en el mercado y sus posibles efectos para el comportamiento de las divisas, Fibra Mty mantiene su posición como un instrumento de inversión atractivo por sus cualidades defensivas. La actualización de renta en línea con la inflación, nuestros ingresos mayormente dolarizados y nuestros contratos de arrendamiento de largo plazo, reducen la exposición de nuestros inversionistas a dichos riesgos.

- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 3T21, ascenderá a Ps. 216.2 millones, equivalente a Ps. 0.223 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 7.7% respecto al precio de Ps. 11.57 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado es aproximadamente 220 puntos base mayor al de la inflación estimada para el 2021.



Contenido

Fibra Mty estima incrementar un 10% su distribución con su estrategia de crecimiento	3
Comentarios Destacados del periodo	3
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.....	12
Portafolio de Propiedades.....	12
Indicadores operativos	13
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	14
Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR.....	15
Vencimiento de contratos de arrendamiento.....	16
Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble	17
Desempeño mismos inmuebles.....	18
ION	18
Ocupación.....	18
Indicadores Operativos mismos inmuebles	20
Gastos de capital (Capex)	21
Inmuebles en operación	21
Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento/desinversión	21
Adquisiciones.....	22
Expansión portafolio Providencia.....	22
Desempeño Financiero	23
COVID-19 3T21.....	23
Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 3T21	23
Distribuciones de efectivo:	23
Cuentas por cobrar:.....	24
Propiedades de Inversión	25
Liquidez y perfil de deuda	26
Consideraciones de negocio en marcha.....	27
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.....	31
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.....	35
Crédito Sindicado ("2018")	36
Nuevo Crédito por US\$ 150 Millones	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



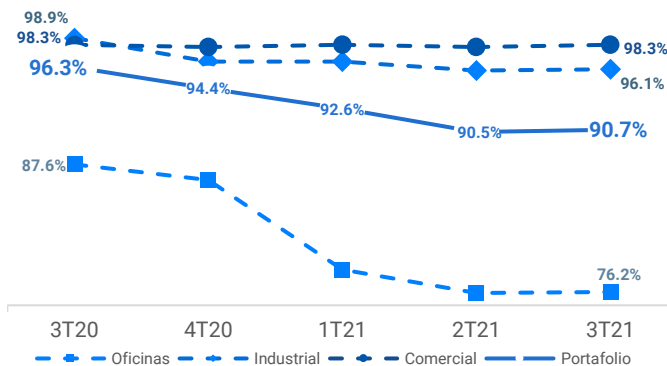
Indicadores Operativos

	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	59	59	-	59	-
Oficinas	19	18	5.6% ⁽²⁾	19	-
Industrial	34	35	(2.9%)	34	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ² ⁽¹⁾	758,583	708,520	7.1% ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾	749,564	1.2% ⁽³⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	90.7%	96.3%	(5.6 p.p.) ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾	90.5%	0.2 p.p.

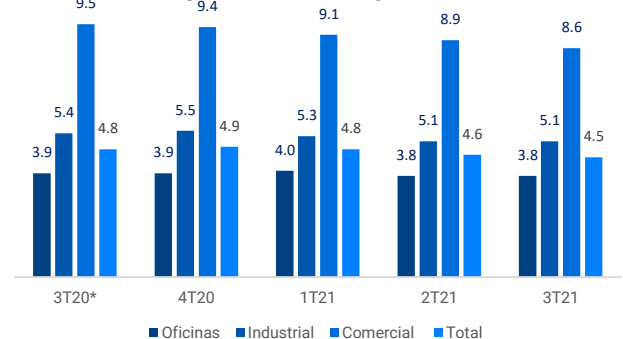
	3T21		3T20		Δ%/p.p.		2T21		Δ%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Oficinas Corporativas	\$19.1	\$325.6	\$21.8	\$325.9	(12.4%) ⁽²⁾	(0.1%)	\$19.4	\$320.8	(1.5%) ⁽²⁾	1.5%
Oficinas Operativas	\$14.2	\$78.1	\$14.2	\$246.8	-	(68.4%) ⁽⁷⁾ ⁽⁸⁾	\$14.2	\$110.0	-	(29.0%) ⁽⁸⁾
Industrial	\$4.8	\$77.3	\$4.7	\$71.6	2.1%	8.0%	\$4.8	\$74.2	-	4.2%
Comercial	-	\$149.3	-	\$144.5	-	3.3%	-	\$148.9	-	0.3%

- (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) Expansión del inmueble Providencia 5 incorporado al portafolio el 29 de septiembre 2021 por 9,019 m²
- (4) Desinversión del inmueble Casona Mochis en junio 2021
- (5) Expansión del inmueble Huasteco Fagor entregado en noviembre 2020 por 5,405 m² de ABR.
- (6) Desocupaciones parciales en el portafolio OEEP y en el portafolio Providencia, ambas desocupaciones fueron anunciadas en el 3T20 y realizadas en el 4T20.
- (7) Desocupación anticipada en el portafolio CEN 333 anunciada en el 1T21.
- (8) Decremento por disminución en precio de inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc mismo que representa un 84.2% del ABR y 40.8% del ABR al 3T21 y 3T20, respectivamente, en el sector de Oficinas Operativas denominadas en pesos.

OCUPACIÓN POR SECTOR



Plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso



*Recalculado para propósitos comparativos

Posición Financiera

	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	990,545	3,458,572	(71.4%) ⁽¹⁾	877,979	12.8% ⁽¹⁾
Propiedades de Inversión	15,990,198	14,614,765	9.4 % ⁽²⁾	15,418,651	3.7%
Total del Activo	17,454,622	18,264,191	(4.4 %)	16,850,731	3.6%
Deuda	4,480,706	5,629,444	(20.4 %) ⁽³⁾	4,083,208	9.7%
Total del Pasivo	5,289,197	6,214,757	(14.9 %) ⁽⁴⁾	4,959,431	6.6%
Total del Patrimonio	12,165,425	12,049,434	1.0 %	11,891,300	2.3%

- (1) Respecto al 3T20, la disminución se debe principalmente a 1) 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; 2) el prepago de US\$51.7 millones de créditos bilaterales mencionados en el numeral 3. En comparación al 2T21, el incremento se debe principalmente a la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones más premio recibido de US\$6.7 millones, aplicada para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 por US\$108.1 y pagar la terminación anticipada del instrumento financiero derivado de cobertura de tasa de dicho crédito US\$5.1 millones.
- (2) En comparación al 3T20, 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, 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, iv) la expansión de un inmueble del portafolio Providencia por Ps. 108.2 millones, y v) un efecto de valuación de las propiedades para el período del 1 de octubre de 2020 al 30 de septiembre de 2021 de (Ps. 362.8).
- (3) La disminución fue debida principalmente a la estrategia seguida para fortalecer la estructura de capital y mejorar el perfil de riesgo de Fibra Mty, la cual incluyó el prepago de US\$51.7 millones de créditos bilaterales con BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank.
- (4) La disminución de pasivo se integra principalmente por: i) menor deuda de Ps. 1,148.7 millones mencionada en el numeral 3 anterior, ii) la cancelación de valuaciones en instrumentos financieros derivados por deshacer las coberturas de las deudas prepagadas por Ps. 375.9 millones, y iii) se compensa parcialmente por Ps. 439.1 millones correspondientes al ABR de La Perla pendiente de liquidar de acuerdo con la estructura de pago progresivo explicada en el numeral 1, acumulación de pasivo por intereses del CEBURE Ps. 75.2 millones debido a estructura de pago semestral, el pasivo diferido por modificaciones al contrato de arrendamiento de cierto inquilino de oficinas Ps. 62.8 millones y el incremento en depósitos en garantía principalmente por adquisición de La Perla Ps. 14.4 millones.

Resumen de Adquisiciones

Miles de pesos	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	- ⁽²⁾	-	-	1	(100.0%)
Precio de Adquisición	108,166	-	-	1,435,235 ⁽³⁾	(92.5%)
ION Anualizado	9,843	-	-	133,287	(92.6%)
Área bruta rentable en m ²	9,019	-	-	43,624	(79.3%)
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	9.1%	-	-	9.3%	(0.2 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	4.3	-	-	5.0	(14.0%)

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

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

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

Resumen de Desinversiones

Miles de pesos	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades desinvertidas	-	-	-	1	(100.0%)
Precio de Venta	-	-	-	70,034	(100.0%)
ION Anualizado	-	-	-	7,050	(100.0%)
Área bruta rentable en m ²	-	-	-	7,985	(100.0%)
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	-	-	-	10.1%	(10.1 p.p.)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la desinversión	-	-	-	5.0	(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

	3T21	3T20	Δ% ⁽¹⁾	2T21	Δ%
Ingresos totales	330,490	343,141	(3.7%)	299,732	10.3% ⁽²⁾
ION	293,137	314,065	(6.7%)	271,873	7.8% ⁽²⁾
UAFIDA	\$262,708	\$287,678	(8.7%)	240,769	9.1% ⁽²⁾
FFO	\$221,000	\$265,284	(16.7%)	212,967	3.8%
AFFO	\$216,187	\$258,538	(16.4%)	212,712	1.6%

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

(2) El incremento en ingresos de Ps. 30.8 millones obedece principalmente a tres meses de operación del inmueble La Perla, adquirido el 8 de junio de 2021. A nivel ION y UAFIDA el incremento por La Perla fue de Ps. 25.4 millones, el cual, se compensó en menor medida por disminución en el 2T21 de la estimación de deterioro de cartera por recuperación de cuentas por cobrar, incremento en el gasto de servicios públicos debido a la reincorporación parcial de algunos arrendatarios a sus oficinas, pago de comisiones por arrendamiento, y otros gastos menores.

Indicadores Financieros por CBFi

	3T21	3T20	Δ% ⁽¹⁾	2T21	Δ%
ION	0.302	0.325	(7.1%)	0.280	7.9% ⁽²⁾
UAFIDA	0.271	0.298	(9.1%)	0.248	9.3% ⁽²⁾
FFO	0.228	0.275	(17.1%)	0.220	3.6%
AFFO	0.223	0.268	(16.8%)	0.219	1.8%
CBFIs en circulación (en miles) ⁽³⁾	969,939.906	966,056.725	0.4%	969,939.906	-

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

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros

	3T21	3T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	2T21	Δ%/p.p.
Ingresos totales	330,490	343,141	(3.7%)	299,732	10.3% ⁽²⁾
ION	88.7%	91.5%	(2.8 p.p.)	90.7%	(2.0 p.p.)
UAFIDA	79.5%	83.8%	(4.3 p.p.)	80.3%	(0.8 p.p.)
FFO	66.9%	77.3%	(10.4 p.p.)	71.1%	(4.2 p.p.)
AFFO	65.4%	75.3%	(9.9 p.p.)	71.0%	(5.6 p.p.)

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

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

Comentarios del Director General

"Las ideas son fáciles, implementarlas es lo difícil"

Guy Kawasaki

Me da gusto comunicarles que durante el tercer trimestre observamos varios signos positivos en el sector de bienes raíces. Si bien es cierto que el sector industrial ha tenido un desempeño sobresaliente a lo largo del año, las oficinas, el sector comercial y el hotelero ya comienzan a mostrar actividad en ocupación. Aunque, en general estos mercados se encuentran lejos de los niveles previos a la pandemia, el inicio de la recuperación abre nuevas oportunidades para jugadores como Fibra Mty. Por una parte, un incremento en la ocupación ofrece crecimiento orgánico en los flujos de la operación, por otra parte, la actividad puede generar oportunidades de adquisición que nos permitan acelerar nuestro programa de inversiones lo cual incrementaría el flujo operativo de manera inorgánica.

En lo referente a nuestros indicadores operativos del trimestre, obtuvimos números sólidos al mantener una ocupación por encima del 90%, estable tanto en el sector industrial como el de oficinas. Al mismo tiempo tenemos niveles de renovación de alrededor del 85% en ambos sectores. Esto se refleja en el plazo promedio remanente ponderado al ingreso, el cual se mantiene como uno de los más largos de la industria al ubicarse en 4.5 años. El pasado 20 de octubre, anunciamos la renovación anticipada de aproximadamente el 20% de nuestros ingresos al negociar el contrato de arrendamiento con nuestro inquilino más importante, Whirlpool lo cual reafirma la estrecha relación que sostenemos en Fibra Mty con nuestros inquilinos y las ventajas de los arrendatarios por tener un arrendador institucional con un balance sólido y capacidad financiera que atiende a sus necesidades. Como resultado de esta transacción el plazo promedio del portafolio se extendió hasta 5.1 años, incrementando la predictibilidad de nuestros flujos hacia adelante.

Adicionalmente, como se comentó en el reporte anterior, la demanda en el sector de oficinas muestra signos de recuperación en los mercados en donde tiene presencia Fibra Mty. Al cierre del 3T21 teníamos negociaciones por un monto equivalente al 50% del espacio vacante de oficinas aproximadamente. Posterior al cierre del 3T21 hemos firmado parte de esas negociaciones, lo que nos brinda evidencia de una recuperación en la ocupación; de haberse concretado durante el periodo reportado hubiésemos tenido un incremento respecto a lo reportado en el nivel de ocupación en 180 pbs y 50 pbs en el sector de oficinas y en el portafolio total respectivamente.

Respecto a la parte inorgánica, hemos percibido un mayor potencial para realizar adquisiciones de edificios industriales como consecuencia del crecimiento en este mercado. Esperamos que esta condición se vea reflejada en los próximos meses, en este sentido, con nuestra situación financiera actual podríamos ejercer aproximadamente US\$ 150 millones de deuda, con el correspondiente incremento en el flujo de la operación. De esta manera, probaríamos nuevamente la capacidad de realizar adquisiciones acrecientes que nos ha caracterizado desde nuestra oferta pública inicial.

En cuanto a nuestra guía de resultados, nos encontramos en buen camino para cumplir, de manera orgánica, con el rango alto de la guía de Ps. 0.83 por CBFÍ. Considerando la adquisición de La Perla y la expansión del portafolio Providencia, estimamos alcanzar un AFFO de Ps. 0.88 por CBFÍ durante el 2021. Finalmente, la potencial adquisición de propiedades por los US\$ 150 millones con deuda adicional, podría traducirse en un crecimiento en términos anualizados de alrededor de Ps. 0.08 por CBFÍ.

Como siempre agradezco mucho su confianza y preferencia, estamos convencidos de que somos la empresa que seguirá redefiniendo la rentabilidad inmobiliaria en México.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 59 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 14.3 años y ocupación de 90.7% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	3T21 Ingresos Totales	3T20 Ingresos Totales	Δ% 3T21 vs 3T20	2T21 Ingresos Totales	Δ% 3T21 vs 2T21	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	42,226	50,128	(15.8%)	42,509	(0.7%)
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	17,779	31,970	(44.4%)	18,077	(1.6%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,282	9,149	(9.5%)	8,493	(2.5%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,713	4,150	(10.5%)	3,920	(5.3%)
9	Cuprum	Nuevo León	⁽³⁾	-	-	-	-	-
10 - 13	Portafolio Casona	Múltiple ⁽⁴⁾	30,699	6,784	9,269	(26.8%)	8,772	(22.7%)
14	Catacha	Nuevo León	5,431	1,367	1,285	6.4%	1,288	6.1%
15 - 18	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,885	5,656	4.0%	5,885	-
19	Santiago	Querétaro	16,497	5,163	5,357	(3.6%)	4,833	6.8%
20	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,065	1,999	3.3%	2,065	-
21	Prometeo	Nuevo León	8,135	9,493	12,987	(26.9%)	3,218	195.0% ⁽⁵⁾
22	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,465	13,997	(3.8%)	12,759	5.5%
23 - 30	Portafolio Providencia	Coahuila	91,641	21,241	26,108	(18.6%)	21,494	(1.2%)
31	Fortaleza	ZMVM ⁽⁶⁾	15,259 ⁽⁶⁾	11,081	11,641	(4.8%)	12,144	(8.8%)
32	Ciénega	Nuevo León	25,223	6,204	5,859	5.9%	5,859	5.9%
33	Redwood	Jalisco	11,605	18,092	21,122	(14.3%)	19,250	(6.0%)
34	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,593	1,534	3.8%	1,597	(0.3%)
35 - 41	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	25,120	29,053	(13.5%)	25,249	(0.5%)
42	Cuauhtémoc	Nuevo León	10,294	1,500	6,201	(75.8%)	2,957	(49.3%) ⁽⁷⁾
43	Zinc	Nuevo León	19,623	4,426	4,788	(7.6%)	4,271	3.6%
44	Patria	Jalisco	7,970	9,664	9,546	1.2%	9,819	(1.6%)
45 - 54	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	58,477	64,800	(9.8%)	59,540	(1.8%)
55 - 58	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,281	16,542	(7.6%)	15,230	0.3%
59	La Perla ⁽⁸⁾	Jalisco	43,624	41,589	-	-	10,503	296.0%
Total / Promedio			758,583	330,490	343,141	(3.7%)	299,732	10.3%

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

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

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

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

(5) Los ingresos del 2T21, incluyen una disminución de Ps. 8.7 millones por periodos de gracia devengados de manera acelerada durante el 2T21, a consecuencia de una modificación de contrato por reducción de espacio. Estos devengos no tuvieron impacto en los flujos de efectivo por corresponder a valuaciones normativas.

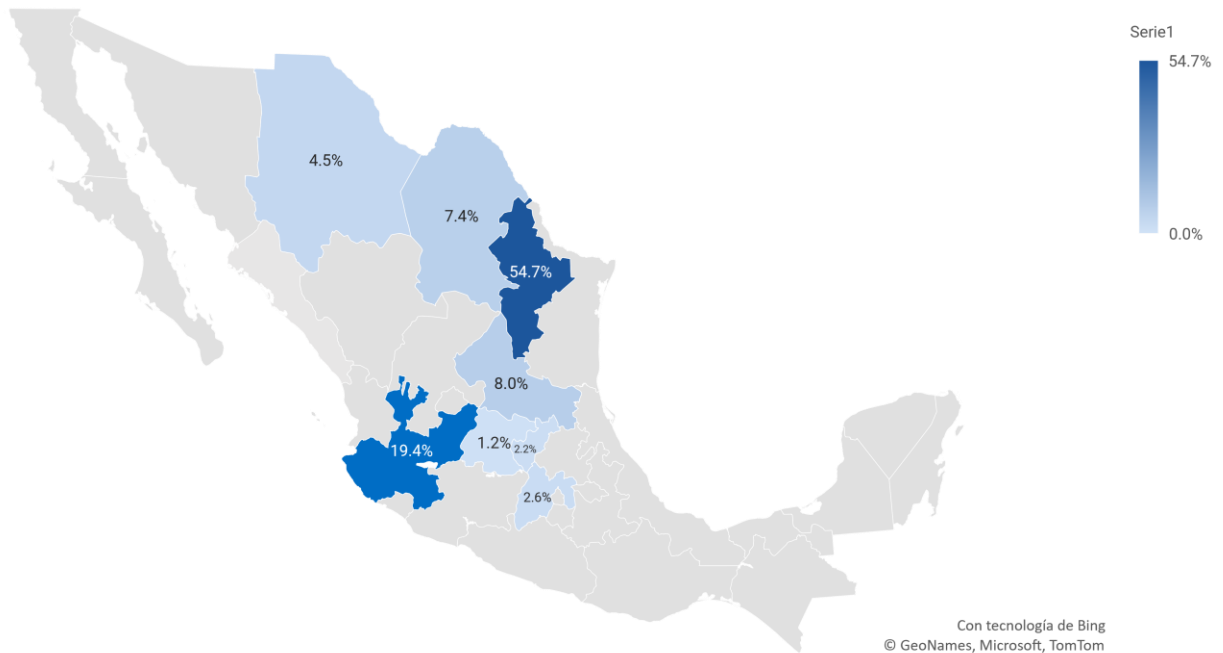
(6) Zona Metropolitana del Valle de México.

(7) Los ingresos del 3T21 disminuyeron Ps. 1.5 millones por modificación de contrato con inquilino Banco Ahorro Famsa, debido a su proceso de liquidación anunciado en el 2T20.

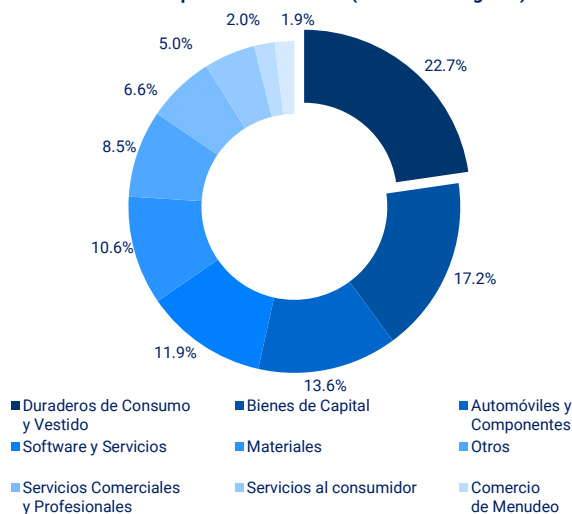
(8) Inmueble adquirido el 8 de junio de 2021.

Indicadores operativos

Ingresos por ubicación



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



Apertura de otros sectores (8.5%)

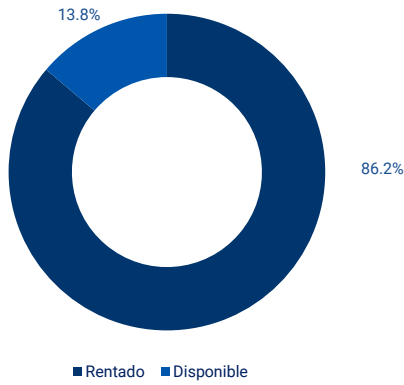


(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

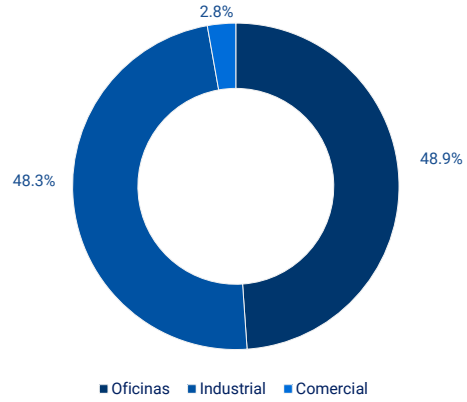


Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)

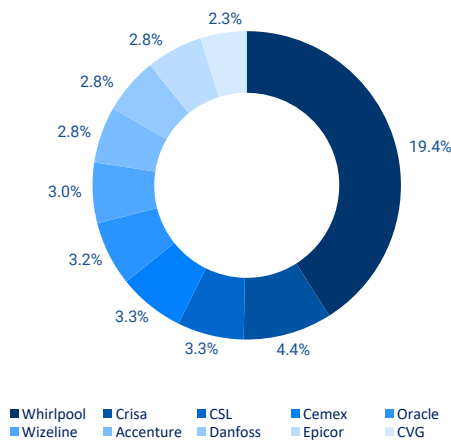
Ocupación



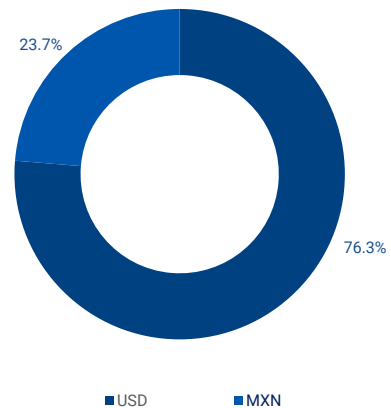
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



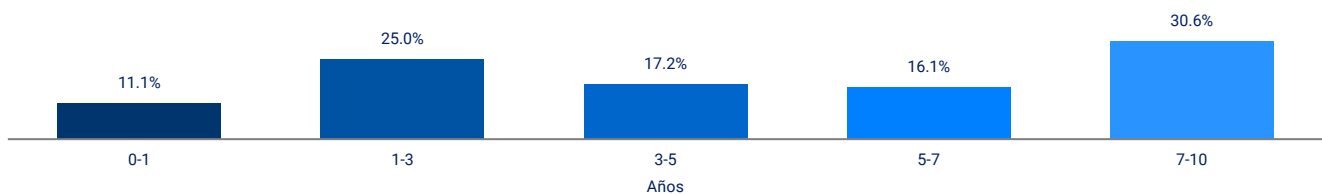
Principales usuarios



Moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	19	18	5.6%	19	-
ABR en m ²	207,528	163,904	26.6% ⁽¹⁾	207,528	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	3.8	3.9 ⁽²⁾	(2.6%)	3.8	-
Ocupación	76.2%	87.6%	(11.4 p.p.) ⁽¹⁾⁽³⁾	76.1%	0.1 p.p.

- (1) Incorporación de la propiedad La Perla adquirida en junio 2021.
 (2) Recalculado para propósitos comparativos.
 (3) Principalmente por la desocupación de 12,937 m² en el portafolio CEN 333.

Industrial	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	33	34	(2.9%) ⁽¹⁾	33	-
ABR en m ²	531,705	525,266	1.2% ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	522,686	1.7% ⁽³⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.4	(5.6%)	5.1	-
Ocupación	96.1%	98.9%	(2.8 p.p.) ⁽⁴⁾	96.0%	0.1 p.p.

- (1) Desinversión del inmueble Casona Los Mochis por 7,985 m².
 (2) Expansión en inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m².
 (3) Expansión en inmueble Providencia 5 por 9,019 m².
 (4) Desocupación parcial programada en el portafolio Providencia.

Comercial	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	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)	8.6	9.5	(9.5%)	8.9	(3.4%)
Ocupación	98.3%	98.3%	-	98.1%	0.2 p.p.

Portafolio Fibra Mty	3T21	3T20	Δ%/p.p.	2T21	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	58	-	58	-
ABR en m ²	758,583	708,520	7.1%	749,564	1.2%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.5	4.8 ⁽¹⁾	(6.3%)	4.6	(2.2%)
Ocupación	90.7%	96.3%	(5.6 p.p.)	90.5%	0.2 p.p.

- (1) Recalculado para propósitos comparativos.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 3T21, Fibra Mty contaba con 112 arrendatarios, 62.5% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 26.8% de uso industrial y 10.7% de uso comercial.

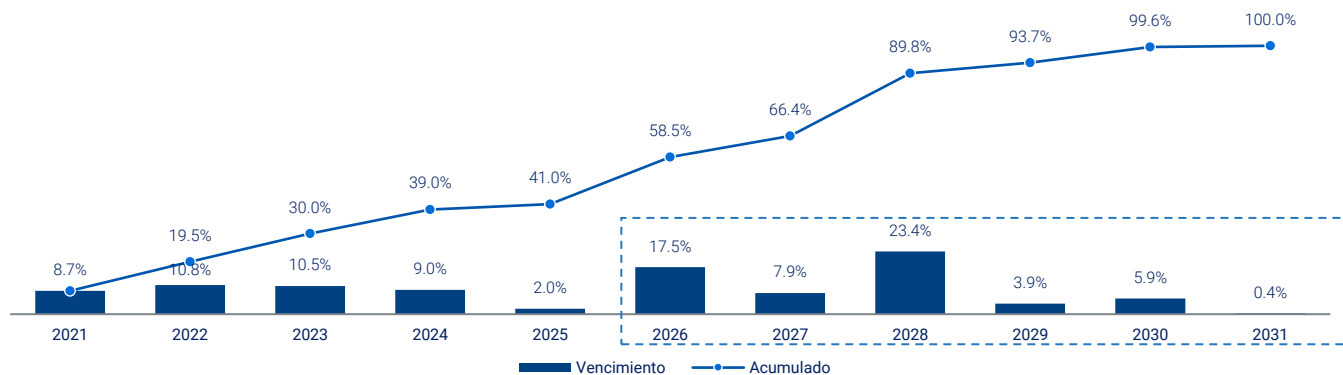
Al 30 de septiembre de 2021, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 4.5 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 59.0% del flujo de rentas hasta principios del 2026.

Por el periodo de 3 meses restante del 2021, Fibra Mty tiene vencimientos por el 8.7% de los ingresos (2.2% en oficinas y 6.5% industrial) de los cuales más de la mitad se encuentran en proceso de firma y el resto se encuentra en una etapa avanzada de negociación, por lo que no se prevén afectaciones materiales a los flujos del portafolio en lo que resta del año. 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.

Posterior al cierre del 3T21, Fibra Mty concluyó exitosamente la renovación anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios arrendado por Whirlpool con un nuevo vencimiento en 2031, aproximadamente 3 años adicionales al vencimiento original. Al 30 de septiembre, Whirlpool es el inquilino con el contrato de arrendamiento más relevante del Fideicomiso con cerca del 20.0% de los ingresos. Como consecuencia de esta renovación anticipada, el plazo forzoso promedio ponderado del portafolio se extiende de 4.5 años hasta 5.1 años, el más largo desde la Oferta Pública Inicial en 2014.

El contrato de arrendamiento seguirá denominado en dólares y mantiene su naturaleza de Triple Neto Absoluto (NNN+), es decir, Whirlpool seguirá pagando en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros, impuesto predial y gastos relativos al mantenimiento y conservación de los inmuebles. Vale la pena mencionar que la renovación contempla ciertas inversiones de capital por parte de Fibra Mty las cuales generaran ingresos adicionales durante la vigencia del nuevo contrato de arrendamiento, así como un incremento en el ABR del portafolio.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

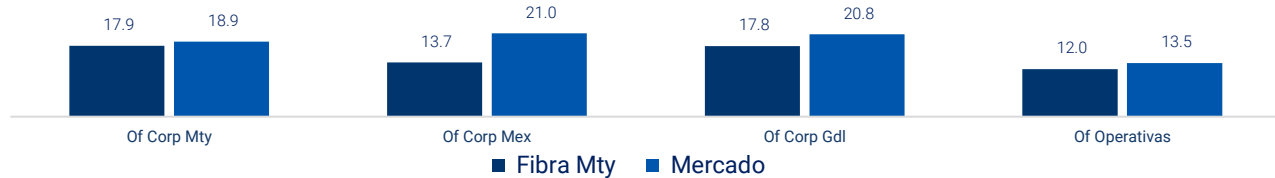


Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

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 y la absorción del espacio de oficinas en cada mercado.

Como consecuencia del proceso de liquidación del arrendatario Banco Ahorro Famsa, durante los últimos trimestres, este arrendamiento ha tenido una reducción de precio por m² de manera escalonada. Las reducciones de precio por m² han sido negociadas con extensiones del vencimiento del contrato, sin embargo, Fibra Mty ha estado comercializando el espacio de manera paralela pudiendo ocupar el espacio con uno o varios inquilinos nuevos a partir del 2T22, una vez que el inquilino actual desocupe el inmueble.

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 3T21

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T21

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T21

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T21

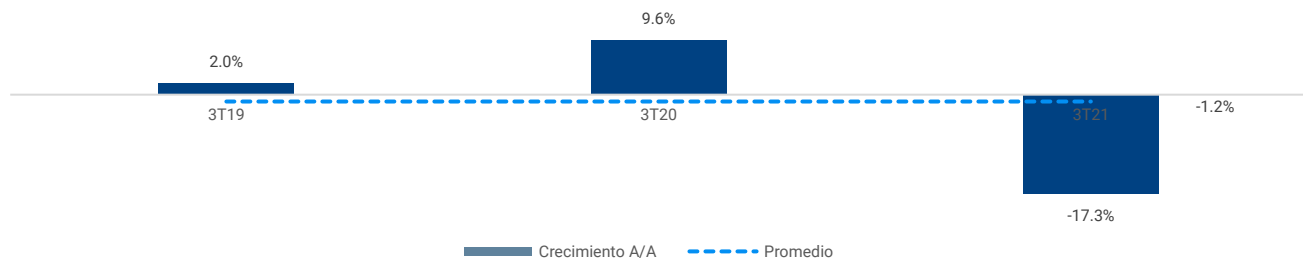
Desempeño mismos inmuebles

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)	3T21	3T20	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58	58	-
Ingresos totales	288,901	341,385	(15.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	30,692	29,014	5.8%
ION mismos inmuebles	258,209	312,371	(17.3%)
Margen ION mismos inmuebles	89.4%	91.5%	(2.1 p.p.)

Crecimiento porcentual del ION mismos inmuebles



El ION mismos inmuebles disminuyó Ps. 54.2 millones, equivalente a (17.3%) con respecto a lo reportado en el 3T20. La disminución es el efecto combinado de los siguientes factores:

- (Ps. 27.0) millones por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 22.3793 en el 3T20 a Ps. 19.9076 en el 3T21;
- (Ps. 11.8) millones por terminación anticipada en el 1T21 del contrato de arrendamiento con Axtel, su vencimiento original era en octubre 2021;
- (Ps. 9.0) millones de reducción por ciertas desocupaciones programadas en el sector industrial y de oficinas, netas de incrementos contractuales;
- (Ps. 4.7) millones por reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su actual proceso de liquidación; y
- (Ps. 1.7) millones de aumento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados debido principalmente al aumento del consumo de servicios públicos por la reincorporación parcial de algunos arrendatarios a sus oficinas.

Ocupación

Durante el 3T21, Fibra Mty concretó exitosamente varias renovaciones, principalmente en los inmuebles de oficinas ubicados en Jalisco y en el portafolio industrial Huasteco en San Luis Potosí por 7,647 m² y 5,749 m², respectivamente. Las renovaciones en el sector de oficinas tuvieron un plazo promedio ponderado de 2 años mientras que la renovación industrial ascendió hasta 7 años.

Por otra parte, y en seguimiento a la información proporcionada en el 2T21 relativo a la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento de oficinas corporativas en Monterrey por 3,200 m², con menos de 3 meses en

comercialización, hemos logrado ocupar este espacio y 600 metros adicionales en el mismo edificio. Como consecuencia de esta negociación, a la fecha del presente reporte, el inmueble se encuentra ocupado al 100%. El contrato tiene una vigencia total de hasta 6 años y entró en vigor el 1 de octubre de 2021, por ende, no está incluido en los indicadores del presente reporte.

Durante los últimos doce meses, Fibra Mty ha logrado renovar cerca del 85.0% de los contratos de arrendamiento con vencimientos menores a un año reportados en el 3T20, calculado en función al ingreso de rentas. Es importante destacar que tenemos una tasa de retención superior al 84.0% en el sector de oficinas, demostrando la capacidad de la administración de Fibra Mty de mantener predictibilidad en los flujos de efectivo en tiempos de incertidumbre.

Adicionalmente, durante los últimos meses se ha observado un ligero repunte en la demanda por espacios de oficinas, particularmente en el mercado de Nuevo León y Jalisco. Fibra Mty tiene en proceso de negociación el equivalente a aproximadamente el 50% del espacio vacante de oficinas así como un extenso listado de negociaciones para renovaciones de contratos vigentes, expansiones y nuevos arrendamientos en ambos sectores.

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	58
ABR m ²	714,959 ⁽¹⁾⁽²⁾

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

(2) Expansión del inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m² y expansión del inmueble Providencia 5 por 9,019 m².

Mismos Inmuebles	3T21		3T20		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	122,728	74.9%	143,621	87.6%	(20,893) ⁽¹⁾	(12.7 p.p.)
Ocupación Industrial	510,680	96.0%	511,400	98.9%	(720) ⁽²⁾	(2.9 p.p.)
Ocupación Comercial	19,026	98.3%	19,026	98.3%	-	-
Ocupación Mismos Inmuebles	652,434	91.3%	674,047	96.2%	(21,613)	(4.9 p.p.)

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

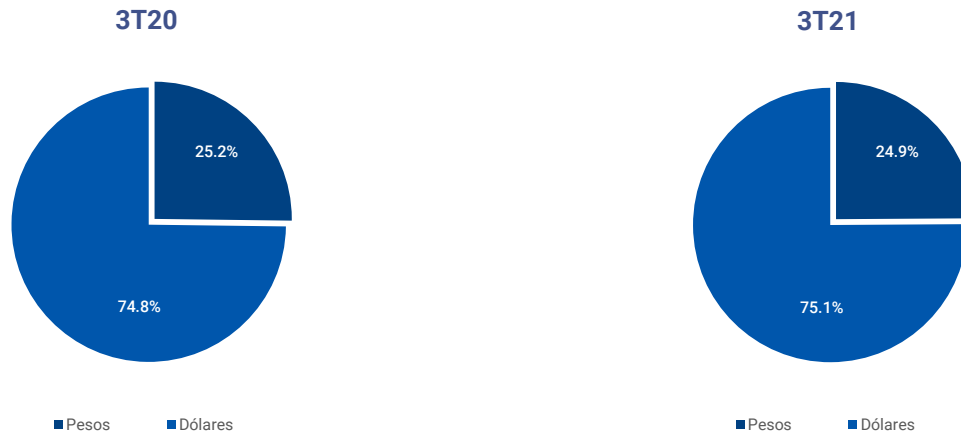
(2) Disminución principalmente por desocupación programada en el portafolio Providencia afectada en menor medida por expansión en inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m² y expansión del inmueble Providencia 5 por 9,019 m².



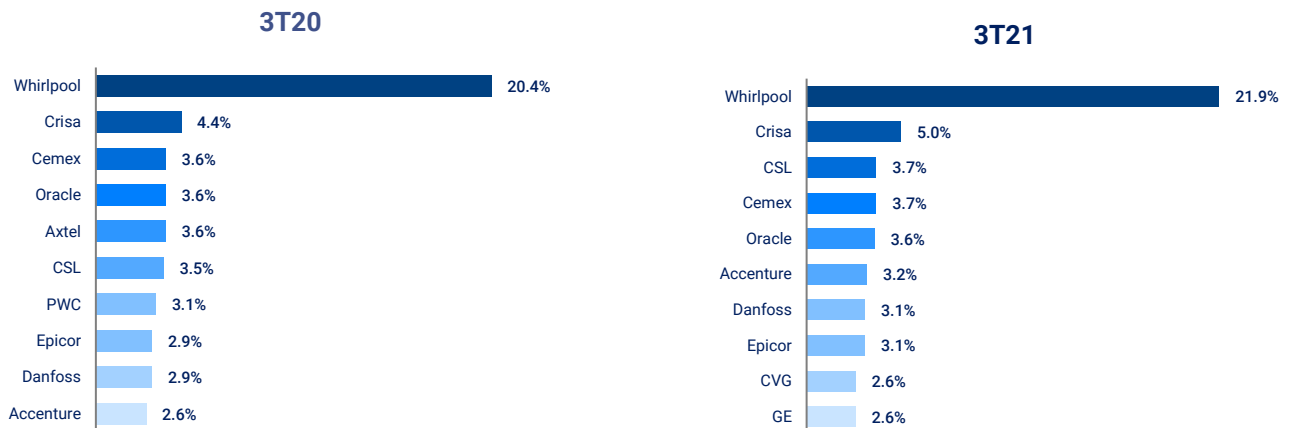
Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 3T20 se consideró el tipo de cambio Ps. 22.3598 y para el 3T21 el tipo de cambio Ps. 20.4977.

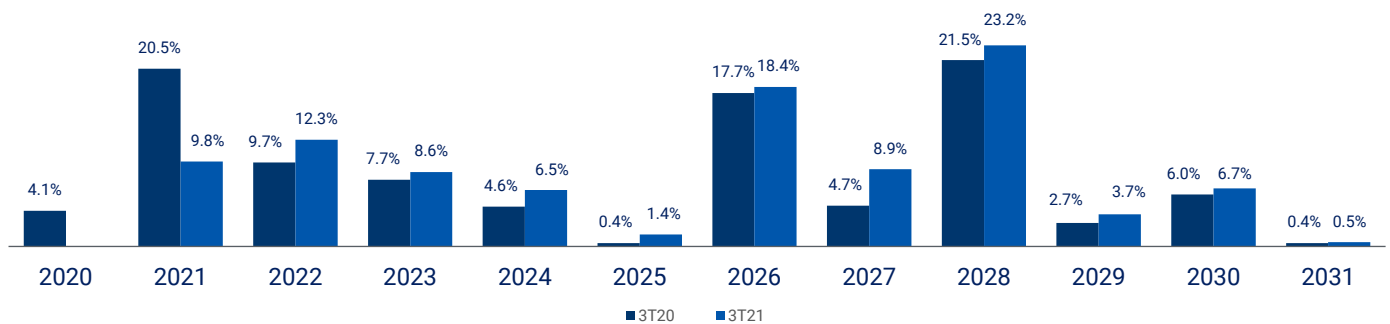
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación

En términos de mismos inmuebles, el presupuesto anual para CAPEX en el 2021 fue de Ps. 42.0 millones.

Al 30 de septiembre de 2021 el CAPEX mismos inmuebles considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

CAPEX Mismos inmuebles Cifras en miles de pesos	3T21	2T21	1T21	2021
Inversiones de capital en propiedades de inversión	17,511	25,925	4,719	48,155
- CAPEX financiado ⁽¹⁾	8,521	15,176	775	24,472
- CAPEX reservado ⁽²⁾	6,271	2,445	40	8,756
= CAPEX capitalizado, neto	2,719	8,304	3,904	14,927
+ CAPEX ejecutado como gasto de operación	386	-	-	386
+ CAPEX por ejecutar generado en 2021	7,395	2,196	6,596	16,187
= CAPEX presupuestado	10,500	10,500	10,500	31,500
- CAPEX ejecutado como gasto de operación	386	-	-	386
= CAPEX para AFFO	10,114	10,500	10,500	31,114

(1) Inversiones adicionales en el portafolio Huasteco e inmueble Danfoss por extensiones de contratos de arrendamiento ocurridas en el ejercicio 2020; así como mejoras a las propiedades Filios y Garibaldi 3 con generación de ingresos por arrendamiento adicionales.

(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, reemplazo de equipo en cierto inmueble del portafolio Huasteco y adecuaciones al edificio Prometeo por entrada de nuevo inquilino. Al 30 de septiembre de 2021, el CAPEX remanente por ejercer es de Ps. 25.3 millones, integrado por reservas remanentes de 2019 de Ps. 1.1 millones y de Ps. 8.0 millones y Ps. 16.2 millones para 2020 y 2021.

En relación con las adquisiciones, en el 3T21 iniciamos la reserva de CAPEX del inmueble La Perla por un monto de Ps. 1.0 millones. La reserva es equivalente al 4.0% del flujo incremental anual de La Perla para 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 3T21, como parte del proceso de depuración del portafolio de Fibra Mty hemos concretado un acuerdo preliminar para la desinversión del inmueble Cuprum, mismo que se encuentra en proceso de auditoría de compraventa, el precio estimado de esta operación es de Ps. 158.9 millones. Los recursos provenientes de la venta serían destinados principalmente para la adquisición de inmuebles estabilizados.

Adquisiciones

Expansión portafolio Providencia

El pasado 29 de septiembre Fibra Mty concluyó exitosamente la adquisición de una ampliación de 9,019 metros cuadrados de una nave industrial de su portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila, la cual fue anunciada el pasado 3 de junio de 2021.

La nave objeto de la ampliación contaba con una superficie de 9,129 metros cuadrados, por lo que como resultado de la ampliación, el nuevo edificio cuenta con una superficie total agregada de 18,148 metros cuadrados rentados en su totalidad a una empresa alemana del sector automotriz. El nuevo contrato de arrendamiento por la totalidad del ABR tiene una duración de 4.3 años, está denominado en dólares y es de tipo triple neto (NNN), lo que implica que 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. 108,166 miles y se estima que genere un ingreso neto operativo de aproximadamente Ps. 9,843 miles durante los doce meses posteriores a la fecha de adquisición. Esta transacción fue liquidada en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la desinversión de Casona Los Mochis llevada a cabo el pasado 23 de junio 2021 y complementada con recursos propios.

Desempeño Financiero

COVID-19 3T21

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 6 meses desde la implementación y a la fecha del presente reporte, la totalidad de los empleados se encuentran vacunados.

Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 3T21

Distribuciones de efectivo:

En línea con los aspectos relevantes mencionados en la definición de nuestra guía de resultados 2021, el AFFO del 3T21 muestra una reducción de Ps. 42.4 millones (0.04 por CBFÍ) respecto al 3T20. Lo anterior debido a la caída en el flujo orgánico por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso (Ps. 27.0 millones); situaciones particulares de los inquilinos (tanto del sector industrial como de oficinas) que desocuparon o redujeron su espacio arrendado (Ps. 25.5 millones); gastos corporativos (Ps. 5.2 millones); reducción de la tasa de interés en las inversiones en valores gubernamentales respecto del 3T20 de un promedio de 4.90% a un 4.40% (Ps. 3.9 millones); y desinversión de Casona Los Mochis (Ps. 1.7 millones). Lo anterior fue compensado parcialmente por el flujo adicional generado por la adquisición del inmueble La Perla de Ps. 20.0 millones; y otros impactos menores.

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 alrededor de Ps. 0.05 por CBFÍ.

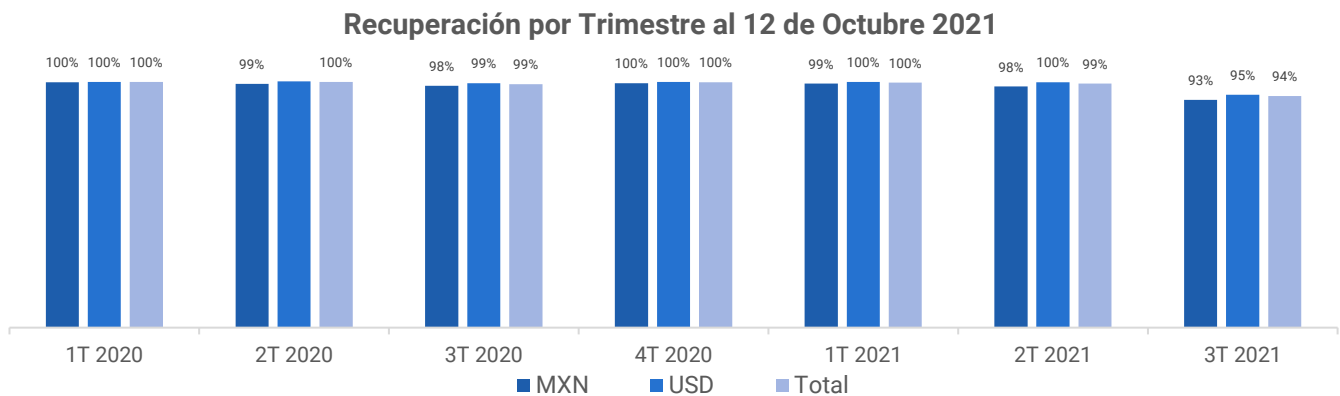
Finalmente, si consideramos la combinación de los siguientes factores 1) nivel de ocupación actual, 2) la adquisición de La Perla sobre una base anualizada, y 3) un posible incremento en el nivel de endeudamiento por hasta US\$150 millones de dólares invertido en un portafolio industrial, nuestro potencial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

Cuentas por cobrar:

Cifras en millones de pesos	Diferidas ⁽¹⁾	Recuperables en 4T21 ⁽²⁾	Vencidas ⁽³⁾	Total por arrendamiento	Rendimientos sobre inversiones a plazo y otras CxC	Cuentas por cobrar al 30Sep21
Cuentas por cobrar	3.3	6.2	12.1	21.6	1.9	23.5
Porcentaje	15.3%	28.7%	56.0%	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 3T21 cobramos Ps. 3.5 millones.
- (2) Al 12 de octubre del 2021, hemos cobrado el 73.3% del 28.7% de nuestra cartera etiquetada como recuperable durante el 4T21.
- (3) Nuestra cartera vencida es de Ps. 15.6 millones, de los cuáles, Ps. 3.5 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 3T21, se ha mantenido en niveles cercanos al 100% tal y como se muestra a continuación:



* La gráfica representa el porcentaje de cobranza hasta el 12 de octubre 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 3T21 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	-	-
Incentivos otorgados a inquilinos	-	-
Reserva de mercado*	-	7.3
Total	-	7.3

* Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 estamos reversando el 50% de la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. Esta reversa incrementó nuestra distribución de efectivo del 3T21 en la misma cantidad.

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 30Sep21
Propiedades de inversión	13,666.6	-	1,674.7	50.4	554.0	274.2	(159.7)	(70.0)	15,990.2
Porcentaje		-	12.3%	0.4%	4.1%	2.0%	(1.2%)	(0.5%)	17.0%

- COVID-19: Durante el 3T21, 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 3 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, 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 y iv) Ps. 108.2 millones que incluye la inversión en la expansión de Daimler.
- Adiciones a las propiedades de inversión: Incremento de Ps. 50.4 millones debido principalmente a mejoras al portafolio de Fibra Mty efectuadas durante los primeros nueve meses del ejercicio 2021.
- Se reconoce un incremento en el valor de propiedades industriales por Ps. 554.0 millones con el fin de reflejar el impacto en el valor de las propiedades derivado de las condiciones actuales de mercados, especialmente la tasa de descuento y de capitalización en la salida para las propiedades que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años, y en la inflación proyectada para las propiedades que tengan rentas ligadas al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).
- El valor del tipo de cambio al cierre del 3T21 es de Ps. 20.4977, en comparación a Ps. 19.9352 al cierre de 4T20, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de Ps. 274.2 millones equivalente al 2.0%.
- La disminución en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de Ps. 159.7 millones y se generó principalmente por las nuevas condiciones derivadas de las renovaciones de ciertos contratos de arrendamiento.

7. 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 de la propiedad en el 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 3T21, su nivel de efectivo e inversiones financieras representa 5.7% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 21.9%.

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

- a) Mantuvo el endeudamiento en niveles razonables, al pasar de 24.6% al 30 de junio de 2021 a 26.4% al 30 de septiembre 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. 1,065.9 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. 1,654.9 millones de las cuales el 63.7% 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 3.9 millones para el 2021.
- f) El 13 de julio del 2021, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones, sin considerar el premio correspondiente, y aplicó los recursos netos de la emisión principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 y 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.
- g) En búsqueda de mantener un balance robusto y flexible, Fibra Mty sometió a aprobación de la Asamblea de Tenedores la negociación y contratación de una línea de crédito quirografaria por hasta US\$150 millones a un plazo de 5 años a partir del cierre y con un solo pago de capital al vencimiento. Esta línea de crédito será destinada principalmente para la adquisición de propiedades de inversión que resulten acrecientes para los inversionistas. Vale la pena mencionar que las características de la línea están en términos similares con la estructura de deuda actual del Fideicomiso. El resumen de los acuerdos correspondiente se publicará el 21 de octubre en nuestra página de internet así como en la forma y términos requeridos por las autoridades.

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 septiembre 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 3T21:

Cifras en miles de pesos	3T21	3T20	Δ%	2T21	Δ%
Ingresos totales	330,490	343,141	(3.7%)	299,732	10.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	37,353	29,076	28.5%	27,859	34.1%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	386	1,105	(65.1%)	-	-
Gastos de administración	32,924	28,167	16.9%	33,138	(0.6%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,805	18,256	(46.3%)	9,806	(0.0%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	446,356	(371,845)	(220.0%)	(19,488)	(2,390.4%)
Utilidad en venta de activos	1,038	-	-	20	5,090.0%
Ingresos financieros	8,374	39,010	(78.5%)	14,810	(43.5%)
Gastos financieros	178,940	63,059	183.8%	49,365	262.5%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(151,506)	187,674	(180.7%)	156,655	(196.7%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	375,344	58,317	543.6%	331,561	13.2%
Impuestos a la utilidad	889	420	111.7%	491	81.1%
Utilidad neta consolidada	374,455	57,897	546.8%	331,070	13.1%
Valuación de instrumentos financieros derivados	102,678	38,635	165.8%	16,392	526.4%
Utilidad integral consolidada	477,133	96,532	394.3%	347,462	37.3%

Cifras en miles de pesos	3T21	3T20	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	288,901	341,385	(15.4%)
Ingresos de adquisiciones	41,589	-	-
Ingresos de desinversiones	-	1,756	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	330,490	343,141	(3.7%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(30,692)	(29,014)	5.8%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(6,661)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de desinversiones	-	(61)	(100.0%)
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(37,353)	(29,075)	28.5%
ION mismos inmuebles	258,209	312,371	(17.3%)
ION de adquisiciones	34,928	-	-

ION de desinversiones	-	1,695	(100.0%)
ION Fibra Mty	293,137	314,066	(6.7%)
Gastos de Administración	(32,924)	(28,167)	16.9%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,495	1,779	40.2%
UAFIDA	262,708	287,678	(8.7%)
Devengo lineal no monetario	426	777	(45.2%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(401)	-	-
CAPEX en resultados	(386)	(1,105)	(65.1%)
Ingreso financiero	8,374	39,010	(78.5%)
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(50,106)	(60,570)	(17.3%)
Fluctuación cambiaria realizada	2,478	(689)	(459.7%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(866)	(1,251)	(30.8%)
Impuestos a la utilidad	(889)	(420)	111.7%
Reversa de estimación para cuentas incobrables NIIF	84	1,854	(95.5%)
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(422)	-	-
FFO	221,000	265,284	(16.7%)
CAPEX ¹	(11,146)	(9,395)	18.6%
Inversiones verdes ²	(449)	-	-
Reducción de reserva de mercado ³	7,252	1,940	273.8%
Distribución de ingreso anticipado ⁴	-	1,228	(100.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁵	(470)	(519)	(9.4%)
AFFO	216,187	258,538	(16.4%)

- (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) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 estamos reduciendo el 50% de la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En 3T20 se reducen Ps. 1.9 millones que corresponden a una parte de la reserva que fue creada al inicio de la pandemia COVID-19 para cubrir posibles deterioros de cartera.
- (4) Para el 3T20 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:

ION mismos inmuebles contable	(54,162)	Gasto corporativo contable	(4,757)
Distribución de ingresos anticipados TM1 P17	(1,228)	Investigación en propiedades	(422)
Ingreso lineal no monetario	41	Utilidad de subsidiaria	(84)
Estimación para cuentas incobrables NIIF	(1,770)	Depreciaciones y amortizaciones	17
Devengo de comisiones de arrendamiento	698		
Restitución de reserva para gastos de capital	(401)		
Desembolso por derechos de uso	50		
ION mismos inmuebles flujo	(56,772)	Gasto corporativo flujo	(5,246)
Resultado financiero contable	(485,697)	La Perla ION contable	34,928
Costo de deshacer derivados	102,030	Ingreso lineal no monetario	(392)
Costos de deuda	24,381	Inversiones verdes	(449)
GF de pasivo por arrendamiento	(66)	Reserva de CAPEX	(1,032)
Traspaso de PF orgánico por adq. La Perla	13,011	Traspaso a PF orgánico por adq. La Perla	(13,011)
FC sin impacto en distribuciones	342,381	FC sin impacto en distribuciones	(34)
GF deuda no dispuesta	1,754		
Resultado financiero flujo	(2,206)	La Perla flujo	20,010

Variaciones con afectación en flujo de efectivo

Cifras en miles de pesos



Flujo mismos inmuebles

La disminución de Ps. 56,772 miles se deben principalmente a Ps. 27,019 miles por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio promedio al pasar de Ps. 22.3793 en el 3T20 a Ps. 19.9076 en el 3T21; así como por situaciones particulares de los inquilinos (tanto del sector industrial como de oficinas) que desocuparon o redujeron su espacio arrendado equivalente a Ps. 25,500 miles, netas de incrementos en renta por inflación y por mejoras de áreas arrendadas; e incremento de los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de Ps. 1,700 miles debido principalmente al aumento del consumo de servicios públicos por la reincorporación parcial de algunos arrendatarios a sus oficinas.

ION Adquisiciones/Desinversiones

Los 3 meses de operación del inmueble La Perla incrementaron el ION de Fibra Mty en Ps. 34,928 miles. Si aislamos el producto financiero que aportaba el efectivo en caja antes de la adquisición, los periodos de gracia, las reservas de CAPEX y la fluctuación cambiaria no realizada, el ION incremental por La Perla para el 3T21 fue de Ps. 20,010 miles, el cuál será distribuido como parte del AFFO del 3T21.

La venta del inmueble Casona Los Mochis, disminuyó el flujo de Fibra Mty en Ps. 1,695 miles.

Gastos de Administración

Incremento por inflación en sueldos y prestaciones; servicio de calificadoras por CEBURES, honorarios fiduciarios por manejo de cuentas bancarias; gastos de evaluación de proyectos; gastos de recuperación de cuentas por cobrar; en materia de sustentabilidad y laboral, así como gastos de viaje.

Resultado Financiero

Considerando el efecto cercano a cero entre gasto y producto financiero por prepago de US\$51.7 millones de créditos bilaterales, el 7 de diciembre del 2020; y la devolución al producto financiero orgánico por la adquisición del inmueble La Perla, indicada en las conciliaciones de variaciones contables a variaciones de flujo; la reducción del flujo de efectivo se genera principalmente por un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 50 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel de deuda gubernamental para los periodos comparativos.

Reserva de Mercado

Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 estamos reduciendo al 50% la reserva de mercado de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. Debido a la recuperación de cuentas por cobrar cercana al 100%, en 3T20 se reducen Ps. 1.9 millones que corresponden a una parte de la reserva que fue creada al inicio de la pandemia COVID-19 para cubrir posibles deterioros de cartera.

Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró una provisión de Ps. 9.8 millones, 46.3% por debajo del 3T20. La disminución es equivalente a Ps. 8.5 millones. En 2020, la expectativa de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento de corto plazo fue llevada al 100%, del 47% que representa, a partir del 3T20 debido a la incertidumbre generada por la pandemia COVID en el primer semestre de 2020; En 2021 esta expectativa fue estabilizada en el 2T21. La condición de rendimiento de largo plazo se mantiene en 0% de cumplimiento para los periodos comparativos. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 3T21 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, al 3T21 tuvimos una ganancia de Ps. 446.4 millones, una variación de Ps. 818.2 millones en comparación con la pérdida registrada en 3T20. Lo anterior debido a:

- Tipo de cambio, Ps. 656.3 millones. Al cierre del 3T20 el peso se apreció Ps. 0.7727 respecto al dólar, equivalente a Ps. (316.7) millones, al cierre de 3T21 el peso se depreció Ps. 0.6820 respecto al dólar, equivalente a Ps. 339.6 millones.
- Condiciones de mercado, Ps. 230.7 millones. En función a transacciones recientes observadas en el mercado se ajustaron las tasas de descuento en algunas propiedades industriales y se incrementó la tasa de inflación de los contratos en pesos de 3.5% a 4.0%.
- Operación estándar de propiedades, (Ps. 68.8) millones.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps. 1,206.0 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 3T21 se situó en Ps. 374.5 millones, un crecimiento de Ps. 316.6 millones en comparación al 3T20. 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. 170.9 millones, para situarse en Ps. 89.4 millones al cierre del 3T21. Vale la pena mencionar que sólo Ps. 42.4 millones de la disminución tuvo impacto en los flujos de efectivo a distribuir del 3T21, debido principalmente a efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio Ps. 27.0 millones, situaciones particulares de los inquilinos que desocuparon o redujeron su espacio arrendado Ps. 25.5 millones; gastos corporativos Ps. 5.2 millones; reducción de la tasa de interés en las inversiones Ps. 3.9 millones; y desinversión de Casona Los Mochis Ps. 1.7 millones. Lo anterior fue compensado parcialmente por el flujo adicional generado por la adquisición del inmueble La Perla de Ps. 20.0 millones; y otros impactos menores. Todos ellos explicados en líneas anteriores.

Instrumentos financieros derivados

El 13 de julio de 2021, Fibra Mty llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones, sin considerar el premio correspondiente, y aplicó los recursos netos de la emisión principalmente para sustituir la totalidad del saldo insoluto del Crédito Sindicado 2018 y la terminación anticipada del instrumento financiero derivado de cobertura, la cual generó un costo de Ps. 102,030 miles. Al cierre del 3T21 Fibra Mty no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 221.0 millones, 16.7% menor al 3T20, equivalente a Ps. 0.228 por CBFi. Los gastos de capital, reservas, distribuciones de ingresos anticipados, desembolsos por derechos de uso e inversiones verdes ascendieron a Ps. (4.8) millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 216.2 millones, 16.4% por debajo de lo reportado en 3T20, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.223. 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; 2) situaciones particulares de los inquilinos (tanto del sector industrial como de oficinas) que desocuparon o redujeron su espacio arrendado; 3) gastos corporativos; y 4) un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 50 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel gubernamental para los periodos comparativos. Lo anterior, fue compensado parcialmente por los 3 meses de operación del inmueble La Perla y el efecto positivo de reducciones a nuestra reserva de mercado.

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 alrededor 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 de dólares invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO anualizado sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFi.

Cifras en miles de pesos	3T21	3T20	Δ%	2T21	Δ%
Utilidad Integral Consolidada	477,133	96,532	394.3%	347,462	37.3%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(102,678)	(38,635)	165.8%	(16,392)	526.4%
(Ganancia) pérdida por valor razonable de inmuebles	(446,356)	371,845	(220.0%)	19,488	(2,390.4%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	253,096	(198,485)	(227.5%)	(154,330)	(264.0%)
Amortizaciones	939	922	1.8%	937	0.2%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,539	841	83.0%	1,079	42.6%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	119	185	(35.7%)	117	1.7%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,805	18,256	(46.3%)	9,806	(0.0%)
Utilidad en venta de activo	(1,038)	-	-	(20)	5,090.0%
Utilidad de Subsidiaria	(866)	(1,251)	(30.8%)	(1,191)	(27.3%)
AMEFIBRA FFO	191,693	250,210	(23.4%)	206,956	(7.4%)
Devengo lineal no monetario	426	777	(45.2%)	9,403	(95.5%)
Reserva (reversa) de estimación para cuentas incobrables	84	1,854	(95.5%)	(1,931)	(104.4%)
(cancelación) gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	(422)	-	-	267	(258.1%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	17	-	18	(5.6%)
Costo de deshacer derivados	102,030	-	-	-	-



Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	26,685	2,304	1,058.2%	3,183	738.4%
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, realizada	(99,112)	10,122	(1,079.2%)	(4,559)	2,074.0%
Restitución de reserva para gastos de capital	(401)	-	-	(370)	8.4%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	221,000	265,284	(16.7%)	212,967	3.8%
CAPEX ⁽¹⁾	(11,146)	(9,395)	18.6%	(10,500)	6.2%
Inversiones verdes ⁽²⁾	(449)	-	-	(5,551)	(91.9%)
Reducción de reserva de mercado ⁽³⁾	7,252	1,940	273.8%	1,931	275.6%
Distribución de ingreso anticipado ⁽⁴⁾	-	1,228	(100.0%)	14,329	(100.0%)
Desembolso por derechos de uso ⁽⁵⁾	(470)	(519)	(9.4%)	(464)	1.3%
AFFO	216,187	258,538	(16.4%)	212,712	1.6%

- (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) Debido a la exitosa renovación y reemplazo de contratos materiales, en 3T21 estamos reduciendo en 50% la reserva de Ps. 14.7 millones, creada y anunciada en nuestro reporte del 1T21. En 3T20 se reducen Ps. 1.9 millones que corresponden a una parte de la reserva que fue creada al inicio de la pandemia COVID-19 para cubrir posibles deterioros de cartera. Debido a recuperación de cuentas por cobrar, en 2T21 se reducen Ps. 1.9 millones que corresponden a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.
- (4) Para el 3T20 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. 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 distribuyó linealmente como parte del AFFO que se generó en los meses de abril a junio 2021.
- (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.

Distribución por CBFi

Como resultado de la operación del 3T21, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 216.2 millones, equivalentes a Ps. 0.223⁽¹⁾ por CBFi.

	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20
CBFis en circulación (en miles)	969,939.906	969,939.906	969,939.906	969,939.906	966,056.725
Precio del CBFi (inicio del año)	11.57	11.57	11.57	12.05	12.05
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.25	11.43	11.57	10.00	9.84
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 216,187	Ps. 212,712	Ps. 202,155	Ps. 243,162	Ps. 258,538
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2229 ⁽¹⁾	Ps. 0.2193	Ps. 0.2084	Ps. 0.2509	Ps. 0.2676
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0743 ⁽¹⁾	Ps. 0.0731 ⁽¹⁾	Ps. 0.0695 ⁽¹⁾	Ps. 0.0836 ⁽¹⁾	Ps. 0.0892 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.7%	7.6%	7.2%	8.3%	8.9%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.3%	7.7%	7.2%	10.1%	10.9%

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

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2021, el fideicomiso cuenta con 1 CEBURE, con una tasa efectiva de 4.13% como se describe a continuación:

Miles de pesos	3T21	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30Sep21	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	2T21	Δ% 3T21 vs 2T20
Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2018")	-	US\$	Libor +2.25%	2.33%	4.90%*	Dic-24**	2,147,032	(100.0%)
No Garantizados								
CEBURE FMTY20D ⁽¹⁾	4,407,006	US\$	4.13%	N/A	N/A	Oct-27	1,981,570	122.4%
TOTAL	4,407,006⁽²⁾						4,128,602⁽³⁾	6.7%

* La tasa fija correspondía 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 mantenía flotante en Libor + 2.25%

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

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

(2) Equivalentes a US\$ 215,000 miles a un TC de Ps. 20.4977 correspondiente al 30 de septiembre de 2021.

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

Indicadores clave de la Deuda

26.4%

Nivel de Endeudamiento

3.0x

Deuda neta a UAFIRDA*

4.13%

Tasa de interés promedio ponderada

6.1 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

AA (MEX)

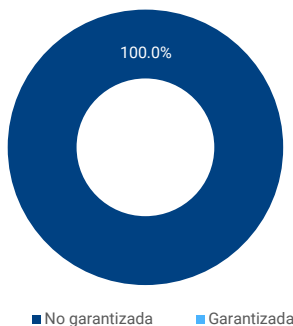
Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

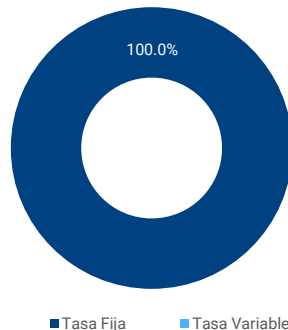
AA (MEX)

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

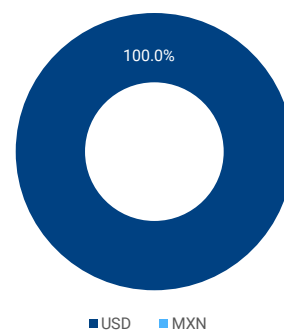
Tipo de deuda



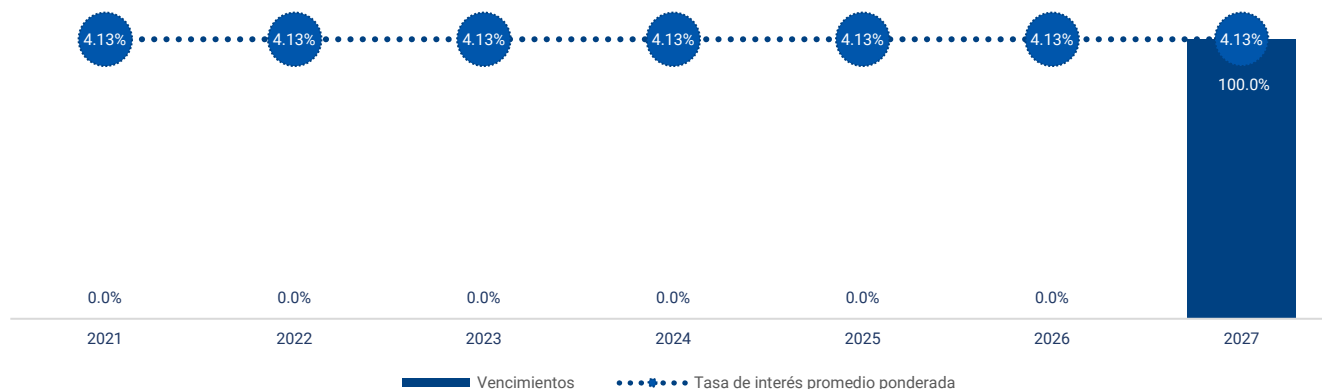
Tipo de tasa



Tipo de moneda



Perfil de vencimientos de deuda



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 de Ps. 10,000 millones.

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 por certificado reflejando el diferencial de tasa entre la emisión original (4.60%) y la tasa de la reapertura (3.73%) así como los intereses devengados no pagados de la emisión original. La reapertura tuvo una sobredemanda de 1.4x. Con lo anterior, el monto total del CEBURE FMTY20D asciende a US\$ 215 millones al añadirse al monto de US\$ 100 millones previamente emitido. El pago de intereses será cada 182 días respetando el calendario de pago de la emisión original y con fecha de vencimiento en octubre de 2027. La reapertura se realizó al amparo del Programa Multivalor vigente previamente

autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones (diez mil millones de Pesos). Con esta transacción, Fibra Mty utilizó prácticamente la totalidad del monto autorizado.

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

Al 30 de septiembre 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⁾	30.3%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	0.0%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.01	≥ 1.5X
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ^{(4)*}	309.2%	≥ 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.

Crédito Sindicado ("2018")

El 16 de julio de 2021 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.

Nuevo Crédito por US\$ 150 Millones

En búsqueda de mantener un balance robusto y flexible, Fibra Mty sometió a aprobación de la Asamblea de Tenedores, la negociación y contratación de una línea de crédito quirografaria por hasta US\$150 millones a un plazo de 5 años a partir de la contratación y con un solo pago de capital al vencimiento. Vale la pena mencionar que las características de la línea están en términos similares con la estructura de deuda actual del Fideicomiso. La transacción fue aprobada por los tenedores el 21 de octubre de 2021.

Esta línea de crédito será destinada principalmente para la adquisición de propiedades de inversión que resulten acrecientos para los inversionistas. 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) el monto de este nuevo crédito invertido en un

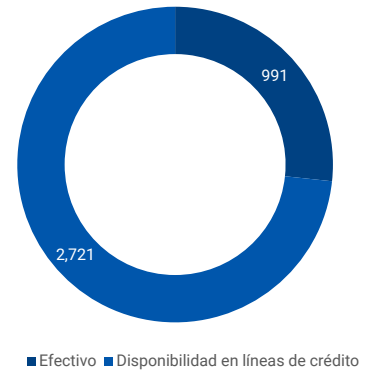
portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO sobre una base de doce meses sería de aproximadamente Ps. 0.96 por CBFi.

Efectivo

Fibra Mty cuenta con Ps. 990.5 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T21, una disminución de 58.2%, equivalente a Ps. 1,377.3 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; ii) expansión de un inmueble del portafolio Providencia; iii) distribuciones de efectivo; y iv) pago de servicio de deuda. Los desembolsos fueron compensados en menor medida por el flujo proveniente de los nueve meses de operación del portafolio de Fibra Mty, el ingreso recibido por la desinversión del inmueble de Casona Los Mochis e intereses cobrados sobre inversiones en valores gubernamentales.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento representó un 26.4% y 24.6% al 3T21 y 2T21, respectivamente. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 21.9% y 20.5% al 3T21 y 2T21, respectivamente. La variación se debe principalmente a la diferencia entre el monto colocado por la Reapertura del CEBURE FMTY20D y el saldo pagado anticipadamente del Crédito Sindicado 2018 durante el mes de julio.

Liquidez
(En Millones de pesos)



Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T21 FIBRAMTY

Fecha: Viernes 22 de octubre de 2021

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

Números de marcación:

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

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

Publicación de resultados 3T21:
Jueves 21 de octubre 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

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
Intercom	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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$990,545	\$707,798
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	23,510	44,947
Impuestos por recuperar	213,043	1,019
Activos disponibles para la venta	151,000	-
Otros activos circulantes	19,624	13,564
Total del activo circulante	1,397,722	2,427,328
Propiedades de inversión	15,990,198	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	934	1,040
Activo por derecho de uso, neto	7,129	8,254
Otros activos no circulantes	58,639	77,928
Total del activo no circulante	16,056,900	13,753,813
Total del activo	\$17,454,622	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$-	\$53,165
Intereses por pagar	84,468	18,777
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	399,837	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	13,225	-
Cuentas por pagar	65,772	122,857
Pasivo por arrendamiento	1,453	1,398
Provisiones	9,304	10,239
Impuestos por pagar	9,875	33,633
Depósitos de los arrendatarios	23,425	23,474
Total del pasivo circulante	607,359	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4,480,706	4,082,194
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	39,231	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	49,594	-
Impuestos a la utilidad diferidos	330	794
Instrumentos financieros derivados	-	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo	6,175	7,272
Provisiones de largo plazo	957	997
Depósitos de los arrendatarios	104,845	88,034
Total del pasivo no circulante	4,681,838	4,315,673
Total del pasivo	5,289,197	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,561,961	11,532,645
Resultados acumulados	603,464	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	-	(136,382)
Total del patrimonio	12,165,425	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio	\$17,454,622	\$16,181,141

Estados Consolidados de Utilidad Integral No Auditados

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Ingresos totales	\$960,642	\$1,016,789
Mantenimiento y operación de inmuebles	71,461	68,114
Honorarios de administración de inmuebles	8,190	8,729
Predial	12,282	11,533
Seguros	3,258	3,209
Servicios administrativos	62,457	59,419
Servicios fiduciarios y gastos generales	36,619	29,189
Plan ejecutivo basado en CBFIs	28,292	30,771
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	598,684	690,915
Utilidad en venta de activos	1,058	32
Ingresos financieros	45,221	154,178
Gastos financieros	277,990	205,224
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(128,682)	(927,252)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	976,374	518,474
Impuestos a la utilidad	1,597	1,664
Utilidad neta consolidada	\$974,777	\$516,810
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	136,382	(226,139)
Total de otros componentes de la utilidad integral	136,382	(226,139)
Utilidad integral consolidada	\$1,111,159	\$290,671

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

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 re colocación de CBFIS	59,014	-	-	59,014
Recompra de CBFIS	(49,848)	-	-	(49,848)
Distribuciones a tenedores de CBFIS	-	(677,613)	-	(677,613)
Plan ejecutivo basado en CBFIS	30,427	-	-	30,427
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	516,810	-	516,810
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(226,139)	(226,139)
Utilidad integral consolidada	-	516,810	(226,139)	290,671
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$11,519,029	\$906,342	\$(375,937)	\$12,049,434
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIS	-	(576,975)	-	(576,975)
Plan ejecutivo basado en CBFIS	29,417	-	-	29,417
Costos de emisión de patrimonio	(101)	-	-	(101)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	974,777	-	974,777
Efecto de valuación de instrumentos Financieros derivados	-	-	136,382	136,382
Utilidad integral consolidada	-	974,777	136,382	1,111,159
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$11,561,961	\$603,464	\$-	\$12,165,425

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados

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

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$976,374	\$518,474
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	7,304	(3,751)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(4,408)	-
Comisión por arrendamiento	3,706	2,984
Plan ejecutivo basado en CBFIs	28,292	30,771
Depreciación y amortización	4,198	4,035
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(418)	1,854
Ingresos financieros	(45,221)	(154,178)
Gastos financieros	277,990	205,224
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	233,418	805,687
Utilidad en venta de activos	(1,058)	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(598,684)	(690,915)
Otras partidas que no representan flujo	525	-
	\$882,018	\$720,153
Cuentas por cobrar	5,467	(22,637)
Otros activos	(9,078)	(6,667)
Impuestos por recuperar, neto	(161,118)	64,751
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	67,227	-
Cuentas por pagar	7,919	250
Impuestos por pagar	(23,615)	(2,130)
Depósitos de los arrendatarios	14,149	(16,725)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$782,969	\$736,995
Impuestos a la utilidad pagados	(161)	(4,004)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$782,808	\$732,991
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,556,257)	(192,237)
Venta de activos de largo plazo	71,143	70
Costos de venta incrementales de activos de largo plazo	(19)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(934)	(5,297)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(5,970)	9,215
Intereses cobrados	62,643	135,884
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$230,606	\$(52,365)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	2,433,445	764,358
Pago de préstamos bancarios	(2,289,386)	(869,005)
Intereses pagados	(202,996)	(188,798)
Costos pagados para obtención de deuda	(18,101)	(12,154)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,397)	(1,483)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(658,029)	(677,613)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(101)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	59,014
Recompra de CBFIs	-	(49,848)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(736,565)	\$(975,529)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	276,849	(294,903)
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	5,898	9,927
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$990,545	\$3,458,572

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ¹

Monterrey

Al cierre del 3T21, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta positiva por primera vez en el 2021 con un monto de 13,000 m² brutos y 9,000 m² netos, esto refleja una alentadora reactivación en el mercado.

Aproximadamente el 75.0% de las operaciones de este año han sido en edificios de segunda generación, es decir que previamente tuvieron algún inquilino y desocupó espacios acondicionados durante la pandemia o bien por motivos de mudanza a nuevos edificios.

El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre fue Contry con una vacancia de 38.6% , mientras que el corredor Valle Oriente presenta la menor tasa de vacancia con un 14.1%.

Cabe destacar que la operación más grande del mercado de Monterrey fue ejecutada por Fibra Mty por 3,689 m². La operación fue 33.0% mayor a la ubicada en el segundo lugar.

Por otro lado, la zona con el mejor desempeño del último trimestre fue Valle Oriente con una absorción de 4,724 m², el 78.0% de dicha cantidad corresponde al cierre de FIBRA MTY mencionado anteriormente.

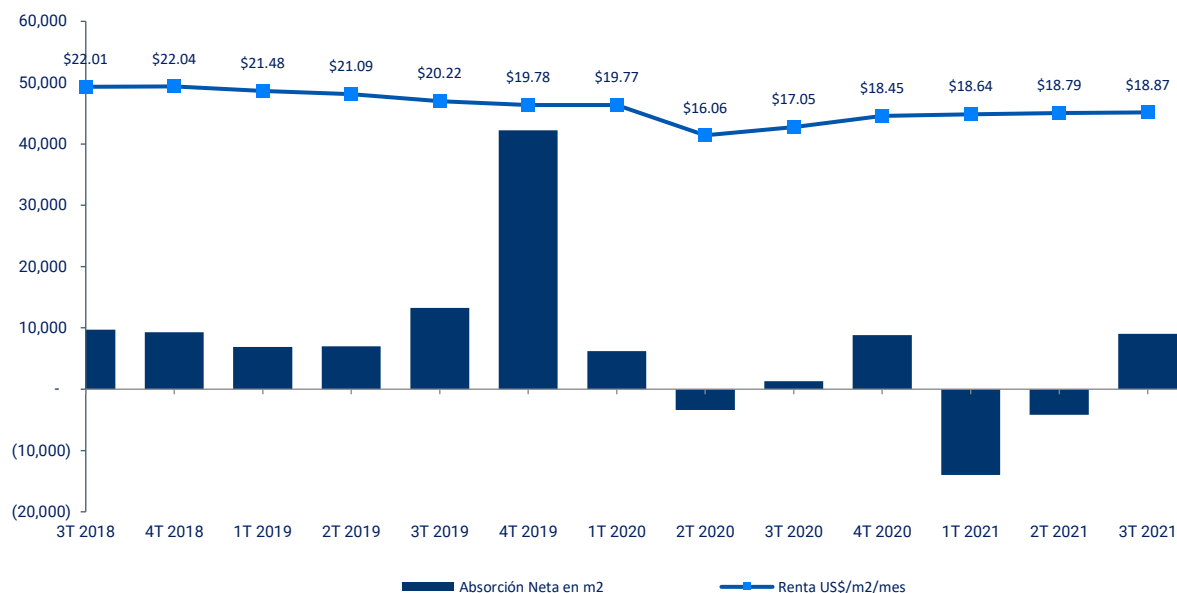
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 18.9 por m² prácticamente en línea con los US\$ 18.8 por m² observado el trimestre anterior.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + se mantuvo en el mismo nivel respecto al trimestre anterior, ubicándose en un total de (1.37 millones de m²). La tasa de vacancia total es de 20.2% lo que representa un incremento de 240 puntos base con respecto al mismo periodo del año anterior.

El indicador de edificios en construcción fue de 255 mil m² para el cierre del trimestre, mismo número al reportado en el 2T21 no existen en este momento nuevos inicios de construcción de oficinas corporativas, este dato sumado a la baja en desocupaciones muestra un panorama positivo en el mediano plazo para el mercado de Monterrey.

¹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 3T 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 3T21, el mercado de oficinas en el Valle de México presenta una absorción neta negativa de 16,029 m².

El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre fue Perinorte con una vacancia de 51.4% con un incremento de 70 pbs al compararse con el 2T21.

Por otro lado, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Polanco representando el 30.0% de las transacciones, el corredor de Interlomas presenta una vacancia de 64,007 m² lo que representa una disminución de 511 m² con respecto al trimestre anterior.

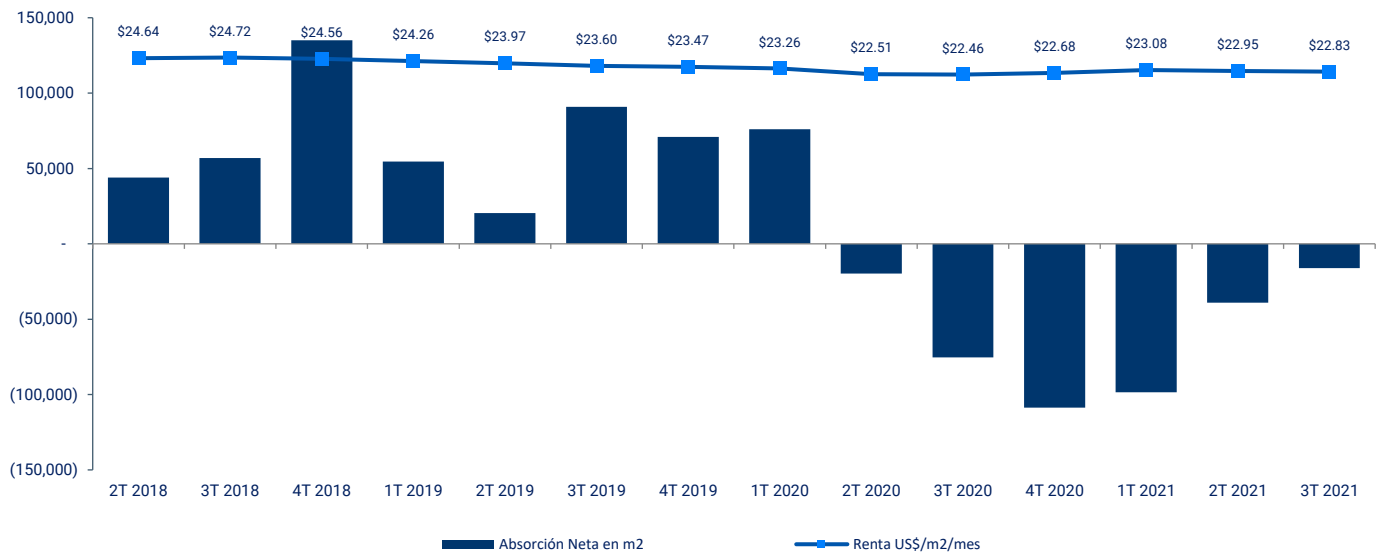
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de US\$ 22.8 por m² prácticamente en línea cuando se compara con los US\$ 23.0 por m² del 2T21. Esta baja diferencia se debe principalmente a que, en su mayoría, las transacciones se han visto limitadas a renovaciones de contratos.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se ha incrementado durante el año en 839 mil m² y se estima que se concluya el año con 1.7 millones de m² adicionales.

Considerando el nuevo inventario la tasa de vacancia total es de 23.6% lo que representa un aumento de casi 50 pbs con respecto al 2T21.



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



Guadalajara

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el mercado de oficinas en Guadalajara presenta una absorción neta positiva de 16,045 m2, motivado principalmente por generación de empleos y el avance en vacunación en el estado de Jalisco.

El corredor con mayor desocupación durante el último trimestre fue Providencia con una vacancia de 59.7% con un incremento de 16.7% comparado con el 2T21 debido a una operación de 1,700 m2 realizada durante el periodo de tres meses observado.

Por otro lado, la zona con mejor desempeño del último trimestre fue Puerta de Hierro con una absorción de 8,700 m2.

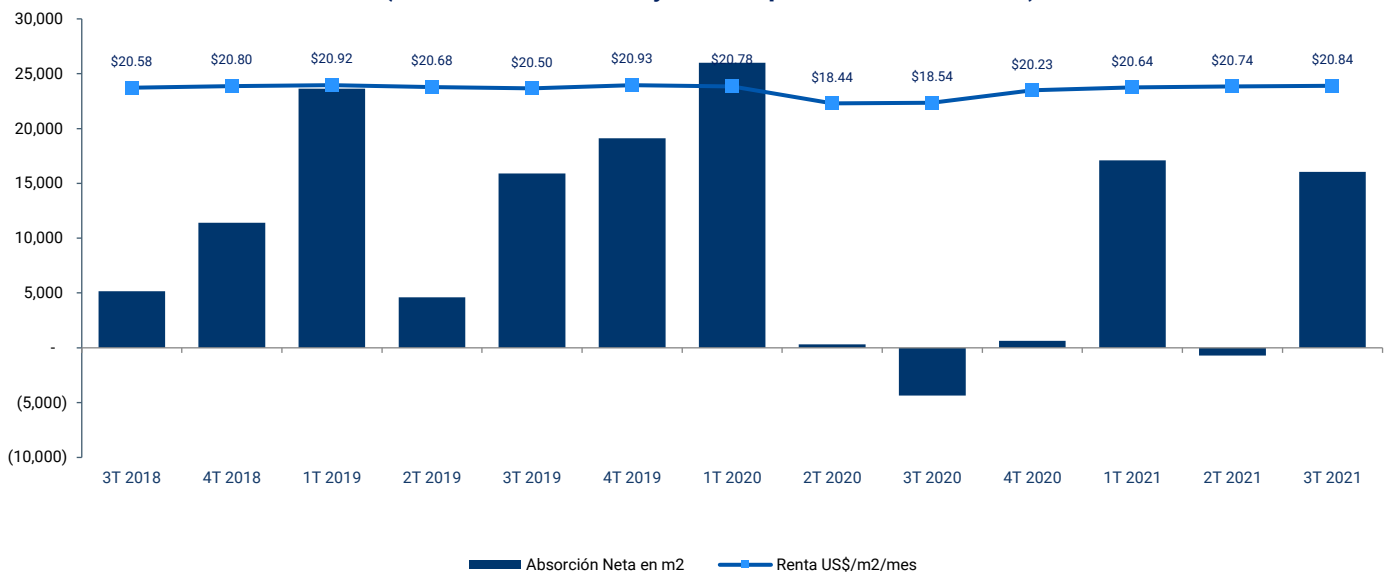
El precio de salida promedio de los corredores principales fue de \$20.84 USD por m2 manteniéndose estable con respecto al 2T21. Se estima que el nivel de precio de salida y esperando se mantenga para el último trimestre de 2021.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + no se incrementó con respecto al trimestre anterior, lo que mantiene el mercado con un total de 771 miles de m2. Considerando este inventario la tasa de vacancia total es de 22.8%, una disminución de 210 pbs con respecto al 2T21.

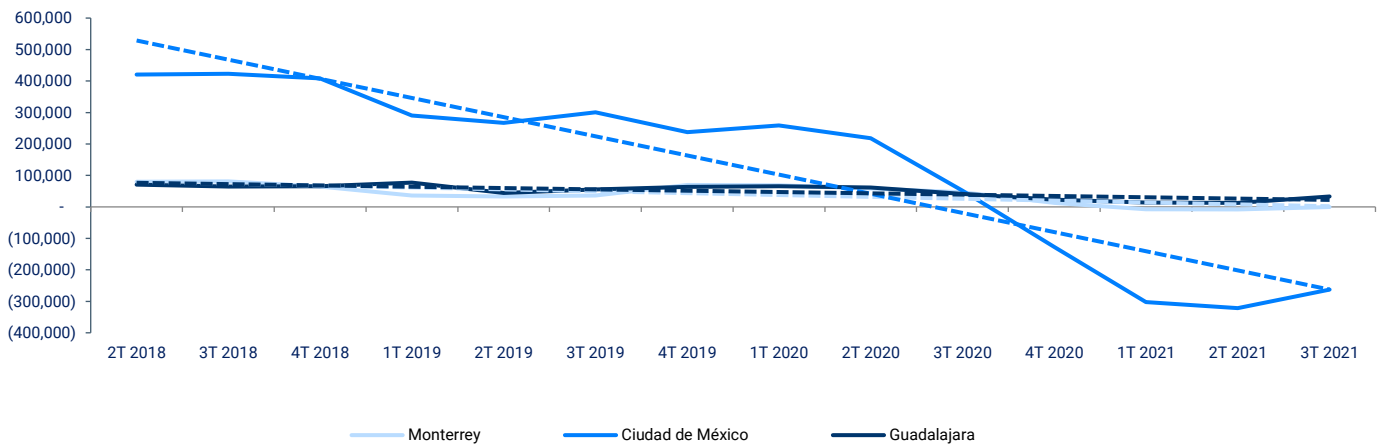
El indicador de edificios en construcción fue de 47,100 m2 para el cierre del trimestre, sin modificaciones con respecto al trimestre anterior.



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



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



Mercado Industrial ²

Monterrey

Al cierre del 3T21 la absorción neta registró 159,549 m², cifra que aumento en 7,466 m² en comparación con el trimestre anterior. Este aumento se debe principalmente a la inversión extranjera principalmente proveniente de Estados Unidos que represente el 41% del total de la demanda por nuevos espacios.

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 3T 2021.



De los 145 mil m² en construcción, el 32.0% son proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*, mientras que el 68.0% restante se desarrolló de manera especulativa. Vale la pena mencionar que el 51.0% de los metros cuadrados en construcción que se desarrollaron en forma especulativa fueron pre arrendada antes de su finalización.

Los indicadores de construcción han aumentado en un 47.0% con respecto al año anterior con 698,434 m² totales en los primeros nueve meses del 2021.

La vacancia se ubica en un 6.7% (752,963 m²) y se mantiene prácticamente en línea con el 3T20 al tener una disminución de únicamente 10 pbs.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de \$4.2 USD por m², en línea con lo observado el mismo periodo del año anterior.

Saltillo

Al cierre del 3T21 la absorción neta registró 74,539 m², cifra que disminuyó en 125,689 m² en comparación con el trimestre anterior. Esta disminución se debe principalmente a que durante el 2T21 se registraron grandes transacciones en el corredor de Ramos Arizpe. Sin embargo, la absorción continua una tendencia alcista.

Dentro de la construcción registrada en el periodo se debe considerar que el 82.0% fue en proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*.

El inventario industrial cuenta con 200 mil m² en desarrollo lo que lleva el inventario a un total de 3.56 millones de m², un aumento de 0.03 millones de m² con respecto al trimestre anterior.

La vacancia del mercado se ubica en 5.60% (199,049 m²) y representa una disminución de 47,676 m² con respecto al 2T21.

El precio promedio de salida al cierre del trimestre fue de \$4.2 USD por m² en línea con lo observado el trimestre anterior.

Bajío

Al cierre del 3T21 la absorción neta registró 111,300 m², cifra que aumentó en comparación con los 70,060 m² registrados el trimestre anterior. Este aumento se debe principalmente a la captación de inversión extranjera, de la cual el 12.0% se concentró en esta región. Los proyectos de expansión han caracterizado la demanda de espacio.

El inventario industrial en esta región es de 12.7 millones de m² en línea con lo observado en el 2T21.

Sin embargo, la tasa de vacancia bajo 40 pbs para situarse en 5.4% (686,975 m² totales).

Al 30 de septiembre de 2021, los corredores de Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí tienen una tasa de vacancia similar promediando 5.5% mientras que Aguascalientes muestra la tasa más baja con 3.4%.

El precio de lista promedio de la región bajío es de \$4.2 USD por m², aumentando en comparación con los \$4.1 USD por m² del trimestre anterior.

En el caso de San Luis Potosí, donde actualmente Fibra Mty tiene espacio disponible, el precio se ha mantenido como el más alto de toda la región en \$4.3 USD por m² mientras que la vacancia disminuyó en 40 pbs en comparación con 2T21.

El indicador de construcción de la zona bajío se mantuvo en 335,000 m², el corredor presentó un crecimiento del 2.0% en los primeros nueve meses del año principalmente debido a que las principales transacciones fueron de adquisición de tierra.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los períodos de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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.....	11
4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras	13
5. Cuentas por cobrar	14
6. Impuestos por recuperar	15
7. Otros activos	15
8. Propiedades de inversión	16
9. Préstamos bancarios y bursátiles	18
10. Administración del capital y riesgos financieros	20
11. Operaciones y saldos con partes relacionadas	25
12. Patrimonio de los fideicomitentes.....	26
13. Utilidad por CBFI	27
14. Información por segmentos.....	28
15. Hechos posteriores.....	29

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

	Nota	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$990,545	\$707,798
Inversiones financieras	4	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	5	23,510	44,947
Impuestos por recuperar	6	213,043	1,019
Activos disponibles para la venta	2 VII	151,000	-
Otros activos circulantes	7	19,624	13,564
Total del activo circulante		1,397,722	2,427,328
Propiedades de inversión	8	15,990,198	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		934	1,040
Activo por derecho de uso, neto		7,129	8,254
Otros activos no circulantes	7	58,639	77,928
Total del activo no circulante		16,056,900	13,753,813
Total del activo		\$17,454,622	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	\$-	\$53,165
Intereses por pagar	9	84,468	18,777
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	2 IV	399,837	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	2 IX	13,225	-
Cuentas por pagar		65,772	122,857
Pasivo por arrendamiento		1,453	1,398
Provisiones		9,304	10,239
Impuestos por pagar		9,875	33,633
Depósitos de los arrendatarios		23,425	23,474
Total del pasivo circulante		607,359	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	9	4,480,706	4,082,194
Pasivo por adquisición de propiedades de inversión	2 IV	39,231	-
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	2 IX	49,594	-
Impuestos a la utilidad diferidos		330	794
Instrumentos financieros derivados	10	-	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo		6,175	7,272
Provisiones de largo plazo		957	997
Depósitos de los arrendatarios		104,845	88,034
Total del pasivo no circulante		4,681,838	4,315,673
Total del pasivo		5,289,197	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,561,961	11,532,645
Resultados acumulados		603,464	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	10	-	(136,382)
Total del patrimonio		12,165,425	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio		\$17,454,622	\$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	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Ingresos totales		\$960,642	\$1,016,789
Mantenimiento y operación de inmuebles		71,461	68,114
Honorarios de administración de inmuebles		8,190	8,729
Predial		12,282	11,533
Seguros		3,258	3,209
Servicios administrativos		62,457	59,419
Servicios fiduciarios y gastos generales		36,619	29,189
Plan ejecutivo basado en CBFis	12	28,292	30,771
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	598,684	690,915
Utilidad en venta de activos		1,058	32
Ingresos financieros		45,221	154,178
Gastos financieros		277,990	205,224
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta		(128,682)	(927,252)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		976,374	518,474
Impuestos a la utilidad		1,597	1,664
Utilidad neta consolidada		\$974,777	\$516,810
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	136,382	(226,139)
Total de otros componentes de la utilidad integral		136,382	(226,139)
Utilidad integral consolidada		\$1,111,159	\$290,671
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	13	\$1.01	\$0.54
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	13	\$1.00	\$0.53

** 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	59,014	-	-	59,014
Recompra de CBFIS	(49,848)	-	-	(49,848)
Distribuciones a tenedores de CBFIS	-	(677,613)	-	(677,613)
Plan ejecutivo basado en CBFIS	30,427	-	-	30,427
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	516,810	-	516,810
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(226,139)	(226,139)
Utilidad integral consolidada	-	516,810	(226,139)	290,671
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$11,519,029	\$906,342	\$(375,937)	\$12,049,434
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIS	-	(576,975)	-	(576,975)
Plan ejecutivo basado en CBFIS	29,417	-	-	29,417
Costos de emisión de patrimonio	(101)	-	-	(101)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	974,777	-	974,777
Efecto de valuación de instrumentos Financieros derivados	-	-	136,382	136,382
Utilidad integral consolidada	-	974,777	136,382	1,111,159
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$11,561,961	\$603,464	\$-	\$12,165,425

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$976,374	\$518,474
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	7,304	(3,751)
Amortización por pasivo diferido de contrato de arrendamiento	(4,408)	-
Comisión por arrendamiento	3,706	2,984
Plan ejecutivo basado en CBFIs	28,292	30,771
Depreciación y amortización	4,198	4,035
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(418)	1,854
Ingresos financieros	(45,221)	(154,178)
Gastos financieros	277,990	205,224
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	233,418	805,687
Utilidad en venta de activos	(1,058)	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(598,684)	(690,915)
Otras partidas que no representan flujo	525	-
	\$882,018	\$720,153
Cuentas por cobrar	5,467	(22,637)
Otros activos	(9,078)	(6,667)
Impuestos por recuperar, neto	(161,118)	64,751
Pasivo diferido de contrato de arrendamiento	67,227	-
Cuentas por pagar	7,919	250
Impuestos por pagar	(23,615)	(2,130)
Depósitos de los arrendatarios	14,149	(16,725)
Efectivo generado en las actividades de operación	\$782,969	\$736,995
Impuestos a la utilidad pagados	(161)	(4,004)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$782,808	\$732,991
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,556,257)	(192,237)
Venta de activos de largo plazo	71,143	70
Costos de venta incrementales de activos de largo plazo	(19)	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(934)	(5,297)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(5,970)	9,215
Intereses cobrados	62,643	135,884
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$230,606	\$(52,365)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	2,433,445	764,358
Pago de préstamos bancarios	(2,289,386)	(869,005)
Intereses pagados	(202,996)	(188,798)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(18,101)	(12,154)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,397)	(1,483)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(658,029)	(677,613)
Costos de emisión/suscripción de CBFIs	(101)	-
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	59,014
Recompra de CBFIs	-	(49,848)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(736,565)	\$(975,529)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	276,849	(294,903)
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	5,898	9,927
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$990,545	\$3,458,572

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

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

1. Información general

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

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

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

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

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

2. Eventos relevantes

- I. El 21 de enero de 2021, Fibra MTY a través de 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 septiembre 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 \$349,054.

- 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 septiembre 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 \$50,783 y \$39,231, respectivamente, en función del plazo definido para el esquema de retención.

Los costos relacionados con la adquisición, correspondientes a la auditoria 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 septiembre de 2021 Fibra MTY no ha dispuesto de esta línea. Los costos de no disposición de deuda de \$1,754 se presentan en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados.
- 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, ver Nota 2X.
- 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 septiembre 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 no auditados.
- VIII. 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 lo anterior 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, ver Nota 9. 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 en la fecha de pago 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\$5.1 millones de dólares norteamericanos equivalentes a la fecha de pago a \$102,030 y se presenta en el rubro de gastos financieros de los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados. Como resultado de lo anterior, al 30 de septiembre de 2021, 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.

- IX. El 31 de agosto de 2021, Fibra MTY cobró, por concepto de penalización a cargo de cierto inquilino de oficinas, el 50% remanente de US\$3.4 millones más IVA, equivalentes a \$77,984 a la fecha de facturación, los cuáles fueron pactados contractualmente en junio de 2021. La penalización fue generada por la modificación al contrato de arrendamiento de dicho inquilino para reducción de espacio. 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 no auditado y será reconocida como ingreso por arrendamiento de forma lineal en el plazo remanente del contrato modificado, el cual, al 30 de septiembre de 2021 es de 57 meses.
- X. El 29 de septiembre de 2021, Fibra MTY concluyó la adquisición de una ampliación de 9,019 m² en una de las propiedades industriales perteneciente al portafolio Providencia localizado en el Parque Industrial Alianza Derramadero en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El precio de la adquisición se pactó en US\$6 millones de dólares equivalentes a \$108,166 a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición. La liquidación se realizó en efectivo, en una parte con la totalidad de los recursos provenientes de la venta de una de las propiedades del portafolio Casona, ver Nota 2VI, y el remanente con recursos provenientes de la colocación de CBFIs, efectuada en octubre de 2019.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

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

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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. El 16 de julio de 2021, el Fideicomiso aplicó los recursos netos de la reapertura del préstamo bursátil CEBURE FMTY20D, indicada en la Nota 2 VIII, a su deuda remanente en LIBOR que correspondía al saldo insoluto de su préstamo bancario Sindicado 2018.

Como resultado de lo anterior, al 30 de septiembre de 2021, la deuda de Fibra Mty se conforma únicamente del CEBURE FMTY20D, pactada en dólares, a tasa fija y libre de gravamen, por lo cual, el Fideicomiso 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 21 de octubre de 2021 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 13 de octubre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en bancos	\$ 197,539	\$ 201,794
Equivalentes de efectivo	793,006	506,004
Total	\$ 990,545	\$ 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cientes	\$ 23,769	\$ 15,945
Cientes partes relacionadas (Nota 11)	1,300	14,758
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	228	18,128
Otras cuentas por cobrar	196	6
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 11)	1,488	-
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(3,471)	(3,890)
Total	\$ 23,510	\$ 44,947

(1) 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 septiembre 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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los saldos de cartera vencida ascendían a \$15,565 y \$10,298 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$3,471 y \$3,890, respectivamente; reconociendo una reversa a la estimación de deterioro en resultados por el periodo terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2021 por \$419.

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas ⁽¹⁾	\$ 3,316	\$ 19,134
Cuentas por cobrar no vencidas	6,188	1,271
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	12,094	6,408
Total	\$ 21,598	\$ 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 de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 se recuperaron \$16,965; el remanente se cobrará durante el cuarto trimestre de 2021.

6. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 212,942	\$ -
Otros	101	1,019
Total	\$ 213,043	\$ 1,019

7. Otros activos

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 11,164	\$ 4,562
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	4,566	4,015
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	3,894	4,987
Total	\$ 19,624	\$ 13,564
No circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ -	\$ 14,128
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	13,041	19,252
Comisiones 21 sobre arrendamientos ⁽²⁾	12,074	13,798
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,614	2,644
Mobiliario y equipo de oficina	7,428	2,907
Activos intangibles	12,557	14,247
Otros	395	422
Total	\$ 58,639	\$ 77,928

(1) Al 30 de septiembre 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 septiembre de 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/ Desinversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2021
Propiedades de inversión:						
Casona ⁽¹⁾	\$ 356,979	\$ (70,000)	\$ 2,632	\$ -	\$ 4,192	\$ 293,803
Catacha ⁽²⁾	67,300	-	-	-	3,700	71,000
Monza ⁽²⁾	235,300	-	-	-	7,000	242,300
Monza 2 ⁽²⁾	83,900	-	-	-	1,100	85,000
Prometeo	462,497	-	4,284	-	(22,781)	444,000
Oficinas en el Parque	1,888,000	-	10,883	-	(23,883)	1,875,000
Neoris/General Electric	731,000	-	616	-	(1,616)	730,000
Axtel	455,000	-	-	-	(62,000)	393,000
Atento	67,500	-	-	(120)	1,520	68,900
Cuadrante	101,670	-	44	-	1,800	103,514
Danfoss	343,882	-	15,325	-	40,498	399,705
Cuprum ⁽⁵⁾	125,592	(151,000)	(525)	-	25,933	-
Ciénega ⁽³⁾	300,000	-	-	-	25,000	325,000
Fortaleza ⁽³⁾	589,000	-	1,246	-	10,754	601,000
Nico 1 ⁽⁷⁾	575,131	-	-	-	84,895	660,026
Providencia ⁽⁸⁾	932,967	108,166	427	2,914	56,253	1,100,727
Redwood ⁽⁴⁾	681,784	-	724	-	10,315	692,823
Santiago ⁽²⁾	207,326	-	-	-	6,875	214,201
Huasteco ⁽⁷⁾	1,179,404	-	3,391	-	40,401	1,223,196
Cuauhtémoc	305,000	-	-	-	5,000	310,000
Catacha 2 ⁽²⁾	76,000	-	-	-	-	76,000
Zinc ⁽⁷⁾	225,268	-	-	-	15,580	240,848
Patria ⁽⁴⁾	320,000	-	336	-	(5,336)	315,000
Garibaldi ⁽⁴⁾	664,839	-	3,094	-	36,163	704,096
Filios ⁽⁴⁾	2,691,252	-	4,955	-	250,337	2,946,544
La Perla ⁽⁶⁾	-	1,787,531	-	-	86,984	1,874,515
Total propiedades de inversión	\$ 13,666,591	\$ 1,674,697	\$ 47,432	\$ 2,794	\$ 598,684	\$ 15,990,198

- (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 septiembre 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.
- (8) El 29 de septiembre de 2021, se adquirió una expansión sobre una de las naves industriales de este portafolio, ver Nota 2X.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 39,992	\$ 58,673
Inversiones/ desinversiones de capital	47,432	58,118
Inversiones terminadas	(51,263)	(76,799)
Saldo final	\$ 36,161	\$ 39,992

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 se ubicaron en un rango de 9.75% a 11.50% en propiedades de oficinas, un incremento de 50 puntos base en el rango bajo respecto del 31 de diciembre de 2020, debido a la percepción de riesgo generada por COVID-19; de 7.75% a 10.25% en propiedades industriales, una disminución de 100 puntos base en ambos rangos respecto del 31 de diciembre de 2020, debido a mejoras en las condiciones actuales de mercado para las propiedades que tengan contratos en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años; y de 10.25% a 11.25% en propiedades comerciales.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 \$598,684, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, fue ocasionado por:

1. Condiciones de mercado. Se reconoce un incremento en el valor de las propiedades industriales por \$553,991 con el fin de reflejar las condiciones actuales de mercados especialmente la tasa de descuento y de capitalización en la salida para las propiedades que tengan contratos de arrendamiento con rentas en dólares y con un vencimiento mayor a 3 años, y en la inflación proyectada para las propiedades que tengan rentas ligadas al Índice Nacional de Precios al Consumidor.
2. El valor del tipo de cambio al 30 de septiembre de 2021 es de \$20.4977 pesos por dólar, en comparación a \$19.9352 pesos por dólar al 31 de diciembre de 2020, lo cual genera un incremento en el valor de las propiedades de inversión de \$274,197.
3. La disminución en valuación correspondiente a la operación estándar de propiedades es de \$159,504 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 septiembre de 2021 y al 31 de diciembre 2020, se integran como sigue:

	30 de septiembre 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.	\$ -	\$ 2,192,872
Préstamo bursátil CEBURE FMTY20D US\$215 millones de dólares norteamericanos con tasa de interés promedio ponderada fija de 4.13%, vencimientos de interés a 182 días y pago de principal el 26 de octubre de 2027. ^{(1) (2)}	4,516,758	1,993,520

Costos de obtención de deuda	(36,052)	(51,033)
	4,480,706	4,135,359
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	-	(53,165)
	\$ 4,480,706	\$ 4,082,194

(1) Incluye US\$100 millones de dólares norteamericanos a cupón fijo de 4.60% (emisión original), US\$115 millones de dólares norteamericanos a cupón fijo de 3.73% (reapertura, ver Nota 2 VIII) y premio por diferencial de tasas entre la emisión original y la reapertura de US\$5.6 millones de dólares norteamericanos, la cual, neta de amortizaciones, al 30 de septiembre de 2021 asciende a US\$5.5 millones de dólares norteamericanos y es equivalente a Ps. 109,752 considerando un tipo de cambio de 19.9988 vigente a la fecha de recepción del premio.

(2) Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados pendientes de pago ascendían a Ps. 84,468 y \$18,777, respectivamente y se presentan en el rubro de intereses por pagar del estado consolidado condensado de posición financiera no auditado.

Al 30 de septiembre de 2021, no se tiene saldo de efectivo restringido (\$14,128 al 31 de diciembre de 2020 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).

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

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Corto Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ -	\$ 12,515
Total	\$ -	\$ 12,515
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ -	\$ 20,595
Préstamo bursátil CEBUREs y su reapertura	35,587	17,913
Línea de crédito Scotiabank no dispuesta	455	-
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	10
Total	\$ 36,052	\$ 38,518

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,135,359	\$ 4,926,636
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	2,433,445	2,902,058
Pago de préstamos bancarios	(2,289,386)	(3,723,272)
Intereses por pagar ⁽¹⁾	(21,159)	-
Amortización de premio por reapertura de CEBURE	(2,672)	-
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(18,101)	(34,756)
Amortización de costos de deuda	33,084	40,708
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(17,952)
Pérdida cambiaria	210,136	41,937

Saldo final \$ 4,480,706 \$ 4,135,359

(1) *Equivalentes a US\$1.1 millones de dólares norteamericanos, recibidos por reapertura del CEBURE FMTY20D, correspondientes a la porción del período de 182 días en que el CEBURE no había sido reabierto y pagaderos en noviembre de 2021 a los tenedores de dicho préstamo bursátil, ver Nota 2 VIII.*

10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de septiembre de 2021, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda 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 septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.36% y 25.67%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 990,545	\$ 707,798
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	23,510	44,947
Otros activos financieros	2,614	16,772
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	58,457	117,366
Pasivo por adquisición propiedades	439,068	-
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	-	53,165
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4,480,706	4,082,194
Intereses por pagar	84,468	18,777
Depósitos de los arrendatarios	128,270	111,508
Pasivos por arrendamiento	7,628	8,670

Medidos a valor razonable:

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

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

	30 de septiembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado 2018 ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 2,192,872	\$ 2,186,099
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽²⁾	4,516,758	4,593,289	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 septiembre 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 septiembre 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 nueve meses al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas	\$ 3,316	\$ 19,134
Aplicación de depósitos en garantía a cuentas por cobrar, netos de recuperaciones ⁽¹⁾	1,131	7,881
Incentivos otorgados a inquilinos ⁽²⁾	3,355	3,575
	<u>\$ 7,802</u>	<u>\$ 30,590</u>

(1) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, se aplicaron depósitos en garantía por \$579 y se cobraron \$7,329.

(2) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, se otorgaron incentivos por \$849 y se devengaron \$1,069.

Concentración del riesgo de crédito

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

Al 30 de septiembre de 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

Fibra MTY se mantiene en una situación de fortaleza para continuar afrontando los retos generados por COVID-19. Al cierre del 3T21, su nivel de efectivo e inversiones financieras representa 5.7% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 21.9%.

Así mismo, al 30 de septiembre del 2021, Fibra MTY:

- a) Mantuvo el endeudamiento en niveles razonables, al pasar de 25.7% al 31 de diciembre de 2020 a 26.4% al 30 de septiembre 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 de dólares norteamericanos (equivalente a \$1,065,880 al 30 de septiembre de 2021) 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 de dólares norteamericanos realizado durante el último trimestre de 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 CBFi.
- c) Tiene acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestos equivalentes a \$1,654,931 de las cuales el 63.7% se puede 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 \$3,875 para el 2021.
- f) El 13 de julio del 2021, Fibra MTY llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones de dólares norteamericanos, 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, al 30 de septiembre de 2021, 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.

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

Con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia (LIBOR) durante el presente periodo intermedio y al 31 de diciembre de 2020, Fibra MTY contrató swaps de tasa de interés (IRS) y designó como partida cubierta los pagos de intereses derivados del Crédito Sindicado 2018. El 13 de julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la reapertura del CEBURE FMTY20D por US\$ 115 millones de dólares norteamericanos, 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 llevar a cabo la terminación anticipada del instrumento financiero derivado de cobertura, la cual generó un costo de \$102,030, ver Nota 2 VIII.

Al 30 de septiembre de 2021, el Fideicomiso cuenta con un préstamo bursátil CEBURE a tasa fija por US\$215 millones de dólares, ver Nota 9. Durante el presente periodo intermedio Fibra MTY llevó a cabo la liquidación del Crédito Sindicado 2018 y su cobertura correspondiente y por ende, al cierre del trimestre, el Fideicomiso no cuenta con deuda dispuesta a tasa variable ni instrumentos financieros derivados.

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, 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 septiembre de 2021.

Las condiciones del instrumento financiero derivado prepago en julio de 2021 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 septiembre de 2021
USD	\$ -	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	15-jul-21	\$ (136,382)	\$ 122,773	\$ 136,382	\$ -

A la fecha de la liquidación del último instrumento financiero derivado y al 31 de diciembre de 2020, la cobertura de tasa de interés fue altamente efectiva, dado que las características del derivado y de la disposición del crédito estuvieron alineadas, por lo que se confirmó que existió una relación económica. Además, tanto el perfil crediticio del Fideicomiso, como el de la contraparte, fueron buenos y no se esperaban que cambiaran en el mediano plazo, por lo que el componente de riesgo de crédito no se consideró que dominara 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 intercambiaron los flujos de los instrumentos financieros derivados durante su vigencia, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés fue de 100%. Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 Neto (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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 muestran una reducción de \$138,461 (0.15 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; situaciones particulares de los inquilinos (tanto del sector industrial como de oficinas) que desocuparon o redujeron su espacio arrendado; y gasto corporativo. Lo anterior fue compensado parcialmente por el flujo adicional generado por la adquisición del inmueble La Perla, y recuperación de cuentas por cobrar con impacto positivo en la disminución de reservas de mercado. 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 alrededor de \$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 de dólares norteamericanos invertida en un portafolio industrial, nuestro potencial de AFFO anualizado sería de aproximadamente \$0.96 por CBFi.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 30 de septiembre 2021	1 de enero al 30 de septiembre 2020
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 12,967	\$ 13,643
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	2,857	3,960
Penta Motriz, S.A. de C.V.	6,240	6,034
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	15,358	14,761
Acción Motriz, S.A. de C.V.	2,297	2,208
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	3,600	3,713
Copachisa, S.A. de C.V.	-	141
	<u>\$ 43,319</u>	<u>\$ 44,460</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ 539	\$ 5
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:		
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$ 30,713	\$ 20,243
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	263	338
Arvo Capital, S. de R.L. de C.V. antes Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	210	210
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	76	128
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	646
	<u>\$ 31,262</u>	<u>\$ 21,565</u>

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

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar ⁽¹⁾:		
Acción Motriz, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 931
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	-	6,253
Penta Motriz, S.A. de C.V.	-	2,530
Cuprum, S.A. de C.V.	1,300	5,044
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	1,488	-
	\$ 2,788	\$ 14,758
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:		
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	\$ 1,357	\$ -
Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	207	-
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	-
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾	2,087	2,736
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾	279	272
Servicios Maple, S.A. de C.V.	89	-
Valles de la Sierra, S. A.	-	31
	\$ 4,580	\$ 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 septiembre de 2021, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,638,274 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$11.15 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$29,417. 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 no auditado de \$28,292.
- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.

- d. Al 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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
jun-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	30-sep-2021
may-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	31-ago-2021
abr-21	\$70,904	969,939.906	\$0.073	14-jul-2021	30-jul-2021
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 septiembre de 2021	1 de enero al 30 de septiembre de 2020
Utilidad neta consolidada	\$974,777	\$516,810
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	969,577.383	962,666.395
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	974,442.285	967,345.772
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$1.01	\$0.54
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$1.00	\$0.53

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 nueve meses, terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

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

1 de enero al 30 de septiembre 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 511,691	\$ 480,194	\$ 24,904	\$ -	\$ 1,016,789
Gastos de operaciones	69,661	16,837	2,523	-	89,021
Gastos por mantenimientos	2,564	-	-	-	2,564
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	88,608	88,608
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	30,771	30,771
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	(226,796)	953,018	(35,307)	-	690,915
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	32
Resultado financiero	-	-	-	(978,298)	(978,298)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	518,474
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 442,030	\$ 463,357	\$ 22,381	\$ -	\$ 927,768
Adquisiciones	\$ -	\$ 113,444	\$ -	\$ -	\$ 113,444

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

Al 30 de septiembre de 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 8,397,873	\$ 7,242,825	\$ 349,500	\$ -	\$ 15,990,198
Total de activos	-	-	-	17,454,622	17,454,622
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,480,706	4,480,706

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 septiembre de 2021 y hasta el 21 de octubre 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 octubre de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobó realizar distribuciones de efectivo por \$72,063 de un mes y \$72,062 de dos meses, correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre 2021, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de octubre, noviembre y diciembre 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 \$0.074 por CBFI.
- ii. El 20 de octubre de 2021, Fibra Mty anunció que ha concluido exitosamente la renovación anticipada del contrato de arrendamiento del portafolio Filios extendiendo el plazo del contrato actual a 3 años adicionales, el nuevo vencimiento es diciembre de 2031. Al cierre de septiembre 2021 el inquilino situado en este portafolio es el más relevante para Fibra Mty ya que representaba aproximadamente el 20% de los ingresos. El contrato de arrendamiento continúa denominado en dólares norteamericanos y mantiene su naturaleza de Triple Neto Absoluto es decir, el inquilino seguirá pagando en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros, impuesto predial, gastos relativos al mantenimiento y conservación de los inmuebles. Como consecuencia de esta renovación, el plazo promedio ponderado al ingreso (“WALT” por sus siglas en inglés) del portafolio se extiende de 4.5 años hasta 5.1 años, el WALT más largo desde la Oferta Pública Inicial de Fibra Mty en 2014.
- iii. El 21 de octubre de 2021, en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó que el Fideicomiso inicie la negociación de uno o varios contratos de crédito, con una o varias instituciones financieras en México o en el extranjero, hasta por un monto de US150 millones de dólares norteamericanos a un plazo de 5 años y con una tasa de 1 mes LIBOR + 235 a 285 puntos base en función al nivel de pasivos/activos del Fideicomiso a la fecha de contratación, y el destino principal de los recursos será la adquisición de propiedades de inversión.