



FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

Monterrey, Nuevo León, a 28 de abril de 2021 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, a petición del administrador del Fideicomiso Fibra Mty, Administrador Fibra Mty, S.C. (“Administrador”), hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el primer trimestre de 2021, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2021.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 1T21 con 59 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 1T21, Fibra Mty registró un total de 713,925 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2021 fue de 92.6%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 91.0% y 81.7% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.3 en oficinas corporativas, US\$13.3 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$7.2 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

	1T21	1T20	Δ%/p.p.
Ingresos totales	330,420	314,774	5.0%
ION	300,827	284,383	5.8%
UAFIDA	269,858	254,779	5.9%
FFO	243,545	260,730	(6.6%)
AFFO	202,155	251,025	(19.5%)

Fibra Mty anuncia que continuará con su estrategia de crecimiento

Exactamente hace un año me dirigía a Ustedes en el inicio de una crisis de salud sin precedentes; hoy me alegra poder mencionar que observamos en el horizonte el fin de esta pandemia.”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Nuestro ritmo de crecimiento, que se mantuvo en pausa por al menos un año, tiene que seguir. Contamos con un balance sólido y flexible, lo cual nos coloca en una situación privilegiada ante un entorno que ofrece muchas oportunidades. Avalos agregó: “Nos encontramos evaluando diferentes alternativas de inversión, que mejorarán la calidad de nuestro portafolio de propiedades y consolidarán aún más la fortaleza de nuestro negocio”.



Acerca de Fibra Mty:

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") que inició operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157. 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 Fibra Mty no está sujeta al pago del 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 Fibra Mty 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 Fibra Mty respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros podrían incluir, 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 Fibra Mty. Tales declaraciones podrían reflejar la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que podrían provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este documento. 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. Este documento no constituye una asesoría o recomendación de especie alguna, por lo que los lectores no deberán basar sus decisiones en el contenido del mismo.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA

Tel: 814160-1412

crubalcava@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.

FIBRAMTY

Redefine la **rentabilidad inmobiliaria** en México.

1T21

REPORTE DE
RESULTADOS



1T21

REPORTE DE
RESULTADOS

#SOMOSFIBRAMTY

CÉSAR RUBALCAVA, CFA

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

crubalcava@fibramty.com | 81 4160 1412



Modelo de Inversión de
FIBRAMTY





Contenido

1. Información Relevante del Primer Trimestre de 2021	5
1.1 Comentarios Destacados	5
1.2 Indicadores Operativos	6
1.3 Posición Financiera	7
1.4 Resumen de Adquisiciones	7
1.5 Indicadores Financieros en miles de pesos	8
1.6 Indicadores Financieros por CBFi	8
1.7 Márgenes de Indicadores Financieros	8
2. Comentarios del Director General	9
3. Desempeño Operativo	10
3.1 Portafolio de Propiedades	10
3.2 Indicadores operativos	11
3.3 Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del ingreso)	12
3.4 Área bruta rentable y ocupación por tipo de activo en términos de ABR	13
3.5 Vencimiento de contratos de arrendamiento	14
3.6 Renta en dólares por m ² y por tipo de inmueble	14
3.7 Desempeño mismos inmuebles	15
3.7.1 ION	15
3.7.2 Ocupación	16
3.7.3 Indicadores Operativos mismos inmuebles	16
4. Gastos de capital (Capex)	18
4.1 Inmuebles en operación	18
4.2 Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento	18
5. Desempeño Financiero	19
5.1 Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 1T21	19
5.1.1 Cuentas por cobrar	19
5.1.2 Propiedades de Inversión	20
5.1.3 Liquidez y perfil de deuda	21
5.1.4 Coberturas de tasa de interés	21
5.1.5 Consideraciones de negocio en marcha	21
5.2 Desempeño Financiero del Trimestre	22
5.3 Variaciones con afectación en flujo de efectivo	23
5.3.1 ION mismos inmuebles	23
5.3.2 ION Adquisiciones	23



5.3.3	Gastos de Administración	23
5.3.4	Resultado Financiero	24
5.3.5	Reserva de Mercado	24
5.3.6	Ingresos Anticipados	24
5.4	Variaciones sin afectación en flujo de efectivo	24
5.4.1	Plan ejecutivo basado en CBFIs	24
5.4.2	Valor razonable de propiedades de inversión	24
5.4.3	Utilidad neta consolidada	25
5.4.4	Instrumentos financieros derivados	25
5.5	FFO y AFFO	25
5.6	Distribución por CBFIs	27
5.7	Deuda y Efectivo	27
5.7.1	Deuda Bursátil ("FMTY20D")	29
5.7.2	Crédito Sindicado ("2018")	29
5.7.3	Colocación de Deuda Bursátil ("FMTY21D")	29
5.8	Efectivo	30
6.	Conferencia Telefónica.....	31
7.	Acerca de Fibra Mty.....	32
8.	Advertencia Legal.....	32
9.	Estados Financieros	33
9.1	Estados Consolidados de Posición Financiera	33
9.2	Estados Consolidados de Utilidad Integral.....	34
9.3	Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes.....	35
9.4	Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	36
10.	Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial.....	37
10.1	El Mercado de Oficinas	37
10.1.1	Monterrey	37
10.1.2	Valle de México	38
10.1.3	Guadalajara	39
10.2	Mercado Industrial	40
10.2.1	Monterrey	40
10.2.2	Saltillo	40
10.2.3	Bajío	41



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021

Monterrey, Nuevo León, México – 28 de abril 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 primer trimestre de 2021 (“1T21”). 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.

1. Información Relevante del Primer Trimestre de 2021

1.1 Comentarios Destacados

- Fibra Mty cerró el 1T21 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 1T21, Fibra Mty registró un total de 713,925 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2021 fue de 92.6%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.3 en oficinas corporativas, US\$13.3 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$7.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 330.4 millones, 5.0% por encima del 1T20.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 300.8 millones, 5.8% mayor al 1T20.
- La UAFIDA del 1T21 alcanzó Ps. 269.9 millones, 5.9% por encima del 1T20.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T21 fueron de 91.0% y 81.7%, 70 y 80 puntos base por encima de los márgenes del 1T20, respectivamente.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 243.5 millones, 6.6% por debajo del 1T20, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 202.2 millones, 19.5% por debajo del 1T20. Estas disminuciones de flujo están en línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados para 2021, y se generaron principalmente por 1) un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 288 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel de deuda gubernamental para los periodos comparativos; y 2) la creación de una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico anunciada en el 4T20.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 1T21, ascenderá a Ps. 202.2 millones, equivalente a Ps. 0.208 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 7.2% respecto al precio de Ps. 11.57 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado es aproximadamente 350 puntos base mayor al de la inflación estimada para el 2021.

1.2 Indicadores Operativos

	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58 ⁽¹⁾	58	-	58 ⁽¹⁾	-
Oficinas	18	18	-	18	-
Industrial	34	34	-	34	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m ²	713,925	708,520	0.8% ⁽²⁾	713,925	-
Tasa de Ocupación (ABR)	92.6%	96.4%	(3.8 p.p.) ⁽³⁾⁽⁴⁾	94.4%	(1.8 p.p.) ⁽⁴⁾

	1T21		1T20		Δ%/p.p.		4T20		Δ%/p.p.	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Renta Promedio / m ²										
Oficinas Corporativas	\$22.0	\$331.7	\$21.8	\$323.0	0.9%	2.7%	\$21.9	\$326.2	0.5%	1.7%
Oficinas Operativas	\$14.3	\$199.6	\$14.3	\$274.1	-	(27.2%) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	\$14.3	\$239.2	-	(16.6%) ⁽⁴⁾
Industrial	\$4.8	\$72.3	\$4.7	\$70.0	2.1%	3.3%	\$4.8	\$72.0	-	0.4%
Comercial	.	\$149.2	-	\$144.8	-	3.0%	-	\$148.0	-	0.8%

(1) No incluye la propiedad Cuprum.

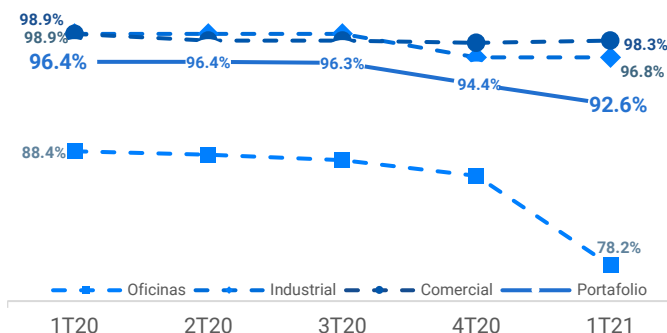
(2) Expansión del inmueble Huasteco Fagor entregado en noviembre 2020 por 5,405 m² de ABR.

(3) Desocupaciones parciales en OEP y en el portafolio Providencia, ambas desocupaciones fueron programadas y anunciadas en el 3T20.

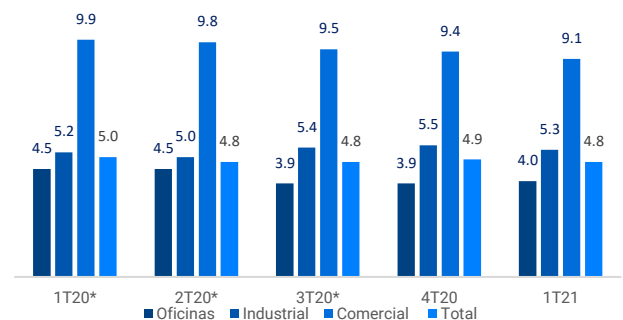
(4) Desocupación anticipada en el portafolio CEN 333 durante el 1T21.

(5) Decremento por disminución en precio de inquilino Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc.

OCUPACIÓN POR SECTOR



Plazo de arrendamiento remanente ponderado al ingreso



*Recalculado para propósitos comparativos

1.3 Posición Financiera

	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones financieras	2,347,551	3,689,730	(36.4%) ⁽¹⁾	2,367,798	(0.9%)
Propiedades de Inversión	13,844,102	16,172,158	(14.4%) ⁽²⁾	13,666,591	1.3%
Total del Activo	16,352,059	20,094,536	(18.6%)	16,181,141	1.1%
Deuda	4,261,107	6,299,805	(32.4%) ⁽³⁾	4,135,359	3.0%
Total del Pasivo	4,615,872	7,026,831	(34.3%)	4,579,216	0.8%
Total del Patrimonio	11,736,187	13,067,705	(10.2%) ⁽⁴⁾	11,601,925	1.2%

(1) Principalmente por pagos anticipados de créditos bilaterales con BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank e instrumentos financieros derivados.

(2) Debido a que el portafolio de Fibra Mty está valuado mayormente en dólares, la fuerte depreciación del peso frente al dólar de Ps. 5.4126 pesos por dólar, ocurrida al cierre del 1T20 por causa de la contingencia sanitaria COVID-19, genera esta disminución por valuación significativa.

(3) La disminución fue debida a la reestructuración de deuda para el fortalecimiento de estructura de capital y mejora del perfil de riesgo de Fibra Mty, la cual consistió, en parte, en prepagar US\$51.7 millones de créditos bilaterales con BBVA Bancomer, Sabadell y Scotiabank. La disminución adicional fue por la fuerte depreciación del peso frente al dólar, ocurrida en el 1T20 y mencionada en el numeral 2 anterior.

(4) La disminución en patrimonio se debe al incremento por valuación reflejado en la utilidad integral consolidada del 1T20 a causa de la fuerte depreciación del peso frente al dólar explicada en los numerales 2 y 3 anteriores.

1.4 Resumen de Adquisiciones

	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	1	(100.0%)	-	-
Precio de Adquisición	-	113,444	(100.0%)	-	-
ION Anualizado	-	9,616	(100.0%)	-	-
Área bruta rentable en m ²	-	8,470	(100.0%)	-	-
Tasa de Capitalización en efectivo ⁽¹⁾	-	8.5%	(8.5 p.p)	-	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de la adquisición	-	7.5	(100.0%)	-	-

(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.

1.5 Indicadores Financieros en miles de pesos

	1T21	1T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T20	Δ%/p.p.
Ingresos totales	330,420	314,774	5.0%	330,173	0.1%
ION	300,827	284,383	5.8%	300,116	0.2%
UAFIDA	269,858	254,779	5.9%	274,254	(1.6%)
FFO	243,545	260,730	(6.6%)	247,346	(1.5%)
AFFO	202,155	251,025	(19.5%)	243,162	(16.9%) ⁽²⁾

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

(2) Disminución de Ps. 41.0 millones debido a reducción en el flujo orgánico por ciertas desocupaciones programadas y por una reserva de mercado implementada para hacer frente a las disminuciones de flujo esperadas para el 2021; así como por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso.

1.6 Indicadores Financieros por CBFi

	1T21	1T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T20	Δ%/p.p.
ION	0.310	0.296	4.7%	0.309	0.3%
UAFIDA	0.278	0.265	4.9%	0.283	(1.8%)
FFO	0.251	0.271	(7.4%)	0.255	(1.6%)
AFFO	0.208	0.261	(20.3%)	0.251	(17.1%) ⁽²⁾
CBFi en circulación (en miles) ⁽³⁾	969,939.906	960,796.423	1.0%	969,939.906	-

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

(2) Disminución de 0.04 centavos por CBFi debido a reducción en el flujo orgánico por ciertas desocupaciones programadas y por una reserva de mercado implementada para hacer frente a las disminuciones de flujo esperadas para el 2021; así como por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso.

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

1.7 Márgenes de Indicadores Financieros

	1T21	1T20	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T20	Δ%/p.p.
Ingresos totales	330,420	314,774	5.0%	330,173	0.1%
ION	91.0%	90.3%	0.7 p.p.	90.9%	0.1 p.p.
UAFIDA	81.7%	80.9%	0.8 p.p.	83.1%	(1.4 p.p.)
FFO	73.7%	82.8%	(9.1 p.p.)	74.9%	(1.2 p.p.)
AFFO	61.2%	79.7%	(18.5 p.p.)	73.6%	(12.4 p.p.)



2. Comentarios del Director General

"The show must go on"

P.T Barnum

Exactamente hace un año me dirigía a Ustedes en el inicio de una crisis de salud sin precedentes; hoy me alegra poder mencionar que observamos en el horizonte la salida de esta pandemia. Nuestro ritmo de crecimiento, que se mantuvo en pausa por al menos un año, tiene que seguir. Contamos con un balance sólido y flexible, lo cual nos coloca en una situación privilegiada ante un entorno que ofrece muchas oportunidades.

El segmento industrial ha sido el más atractivo para los jugadores institucionales locales e internacionales, los cuales han estado compitiendo por edificios estabilizados, inmuebles hechos a la medida (Built-To-Suit o BTS) y por proyectos especulativos de desarrollo. Lo anterior ha provocado una contracción en las tasas de capitalización, particularmente en naves con inquilinos internacionales, contratos denominados en dólares y localizados en mercados primarios. Para nosotros, esto representa una oportunidad muy interesante. Al no competir con ellos dentro de la arena del desarrollo, actuamos como un brazo financiero que les permite reciclar recursos de sus portafolios ya estabilizados; lo cual es relevante dada la falta de créditos y/o capital para nuevos desarrollos especulativos.

El segmento de oficinas, aunque presenta un entorno menos atractivo debido a i) una disminución en la absorción, ii) una sobreoferta de espacio en los mercados primarios (Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México) y iii) una demanda de espacios orientados a ser más flexibles y con menor densificación, puede ofrecer alternativas de inversión atractivas para nuestros inversionistas. La escasez de compradores institucionales y el alto volumen de opciones disponibles han generado un mercado de vendedores sin precedentes en los últimos años.

Tenemos certeza de que podemos encontrar transacciones atractivas para mejorar la calidad de nuestro portafolio de propiedades y que cada segmento puede ofrecer alternativas atractivas de inversión, siempre y cuando cuenten con los siguientes elementos indispensables:

- Inquilinos de alta calidad con fortaleza financiera
- Contratos de arrendamiento de largo plazo
- Ubicación en mercados primarios y/o con potencial de crecimiento
- Calidad constructiva del edificio
- Un precio razonable y consistente con las condiciones de mercado

En cuanto a la operación del portafolio actual de propiedades, reiteramos nuestro compromiso de mantener un alto nivel de ocupación y porcentaje de retención, sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento. Ratificamos nuestro compromiso de cumplir con nuestra guía de resultados de manera orgánica, aunado a la eventual adquisición de propiedades y por consiguiente del flujo adicional que éstas añadirían a nuestras distribuciones de efectivo.

Estamos saliendo de esta crisis como una empresa fortalecida e incluso hemos reinventado nuestra imagen corporativa, incluyendo un nuevo logotipo, isotipo y página web, que reflejan de manera más contundente nuestra madurez, experiencia e innovación. Agradezco como siempre su confianza al seguir formando parte de Fibra Mty, que redefine la rentabilidad inmobiliaria en México.

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

3. Desempeño Operativo

3.1 Portafolio de Propiedades

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 59 inmuebles, localizados en 9 estados de México, con una edad promedio de 14.1 años y ocupación de 92.6% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	1T21 Ingresos Totales	1T20 Ingresos Totales	Δ% 1T21 vs 1T20	4T20 Ingresos Totales	Δ% 1T21 vs 4T20	
1 - 3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633	44,273	50,498	(12.3%)	47,812	(7.4%)
4 - 6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	45,037 ⁽⁶⁾	28,444	58.3%	30,747	46.5%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	8,317	7,661	8.6%	8,701	(4.4%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,459	3,753	(7.8%)	3,856	(10.3%)
9	Cuprum	Nuevo León	⁽⁵⁾	-	-	-	-	-
10 - 14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	38,684	9,224	8,485	8.7%	9,574	(3.7%)
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,287	1,211	6.3%	1,294	(0.5%)
16 - 19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,885	5,651	4.1%	6,038	(2.5%)
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,866	4,572	6.4%	5,090	(4.4%)
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,110	2,037	3.6%	1,999	5.6%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	11,859	12,582	(5.7%)	12,392	(4.3%)
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,862	12,071	6.6%	13,429	(4.2%)
24 - 31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	21,760	22,574	(3.6%)	23,500	(7.4%)
32	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259 ⁽⁶⁾	12,128	13,092	(7.4%)	12,309	(1.5%)
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,859	5,670	3.3%	5,859	0.0%
34	Redwood	Jalisco	11,605	19,573	18,652	4.9%	20,796	(5.9%)
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,599	1,545	3.5%	1,646	(2.9%)
36 - 42	Huasteco	San Luis Potosí	95,356	25,117	26,450	(5.0%)	26,819	(6.3%)
43	Cuauhtémoc	Nuevo León	10,294	6,000	8,866	(32.3%)	6,082	(1.3%)
44	Zinc	Nuevo León	19,623	4,306	4,003	7.6%	4,531	(5.0%)
45	Patria	Jalisco	7,970	9,603	8,760	9.6%	9,595	0.1%
46 - 55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	59,948	55,856	7.3%	62,097	(3.5%)
56 - 59	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	15,348	12,341	24.4%	16,007	(4.1%)
Total / Promedio			713,925	330,420	314,774	5.0%	330,173	0.1%

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

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

(3) Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.

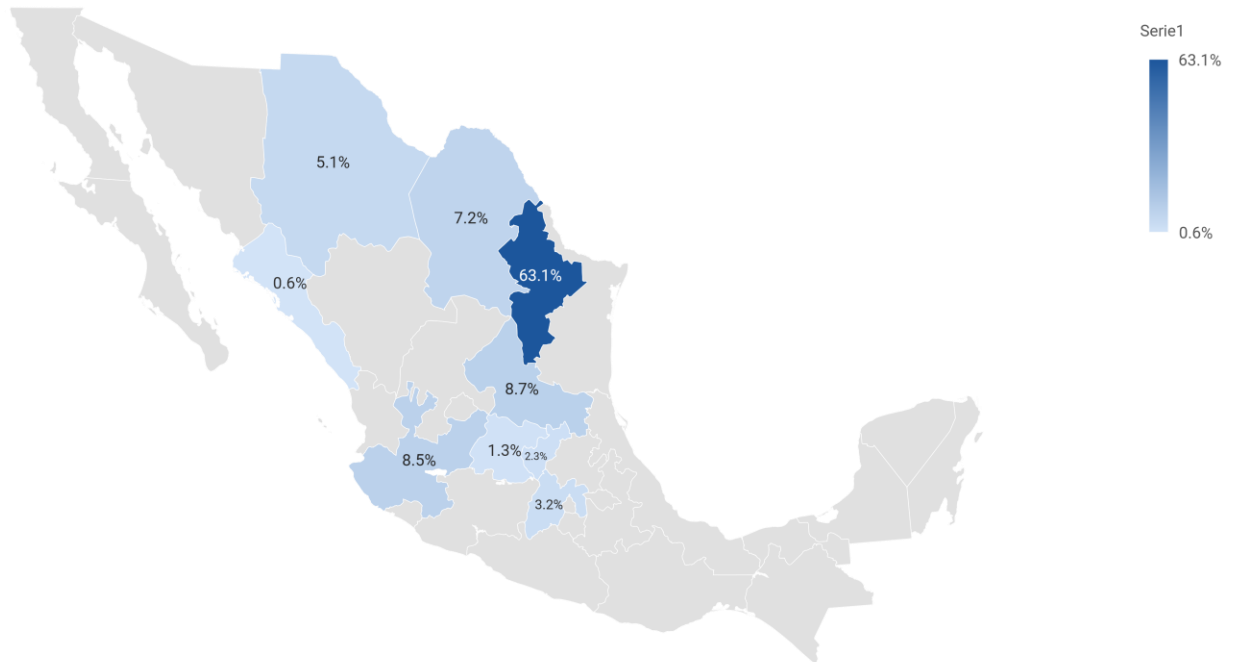
(4) Zona Metropolitana del Valle de México.

(5) Excluye 17,261 m² de la propiedad Cuprum.

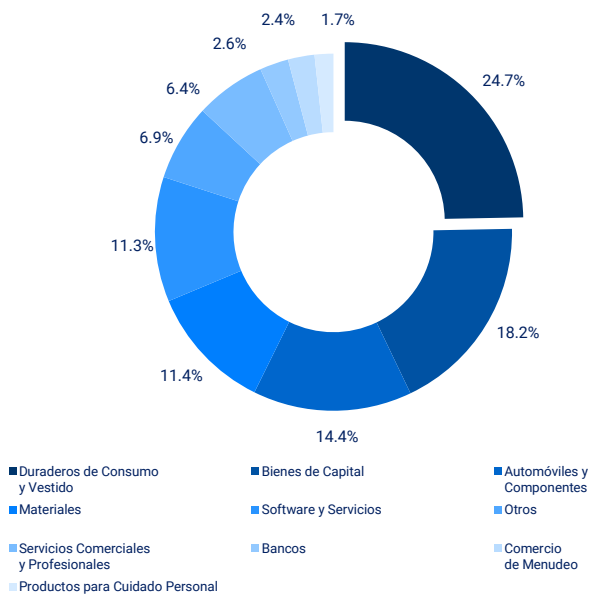
(6) Penalización por terminación anticipada de contrato en el portafolio CEN 333 por 16.0 millones de pesos.

3.2 Indicadores operativos

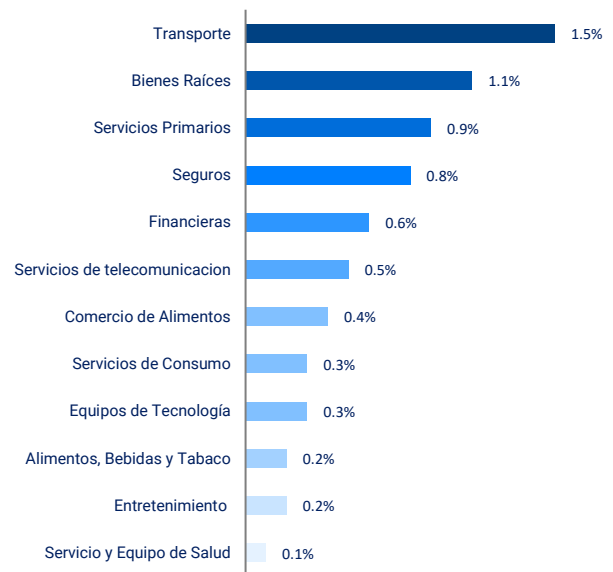
Ingresos por ubicación



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



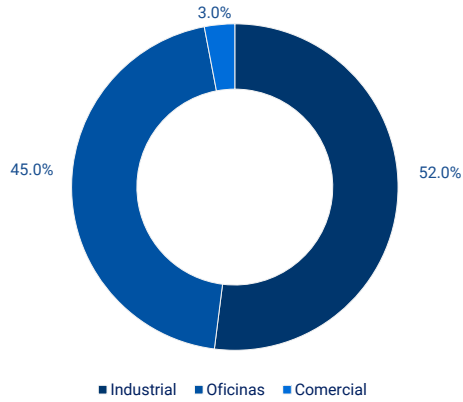
Apertura de otros sectores (6.9%)



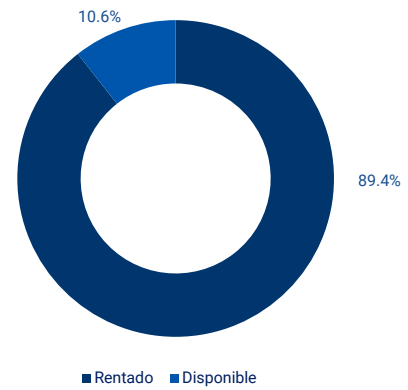
(1) Clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

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

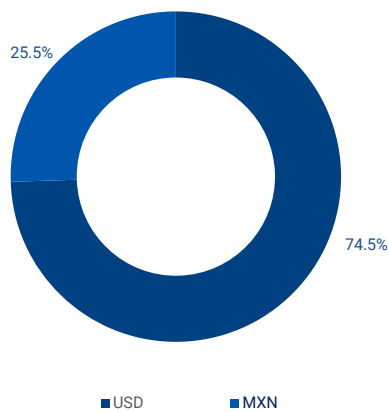
Por tipo de activo (uso de la propiedad)



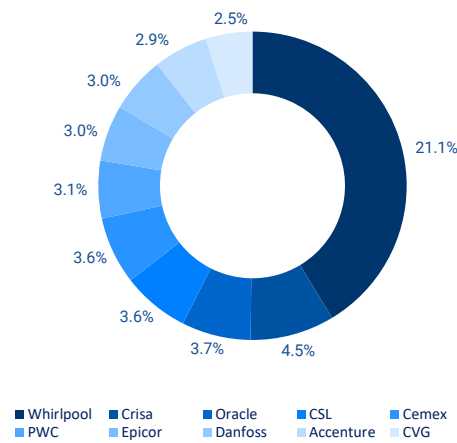
Ocupación



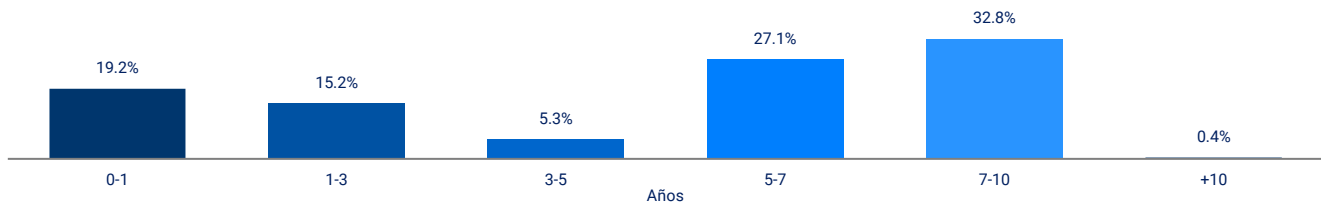
Moneda



Pincipales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



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

Oficinas	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	18	-	18	-
ABR en m ²	163,904	163,904	-	163,904	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.0	4.5 ⁽¹⁾	(11.1%) ⁽²⁾	3.9	2.6%
Ocupación	78.2%	88.4%	(10.2 p.p.) ⁽³⁾	86.2%	(8.0 p.p.) ⁽³⁾

(1) Recalculado para propósitos comparativos.

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

(3) Desocupación de 12,937 m² en el portafolio CEN 333.

Industrial	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	34	34	-	34	-
ABR en m ²	530,671	525,266	1.0% ⁽¹⁾	530,671	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.3	5.2	1.9% ⁽²⁾	5.5	(3.6%)
Ocupación	96.8%	98.9%	(2.1 p.p.) ⁽³⁾	96.8%	-

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

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

(3) Desocupación parcial programada en el portafolio Providencia.

Comercial	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	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)	9.1	9.9	(8.1%)	9.4	(3.2%)
Ocupación	98.3%	98.9%	(0.6 p.p.)	98.1%	0.2%

Portafolio Fibra Mty	1T21	1T20	Δ%/p.p.	4T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	58	-	58	-
ABR en m ²	713,925	708,520	0.8%	713,925	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.8	5.0 ⁽¹⁾	(4.0%)	4.9	(2.0%)
Ocupación	92.6%	96.4%	(3.8 p.p.)	94.4%	(1.8 p.p.)

(1) Recalculado para propósitos comparativos.



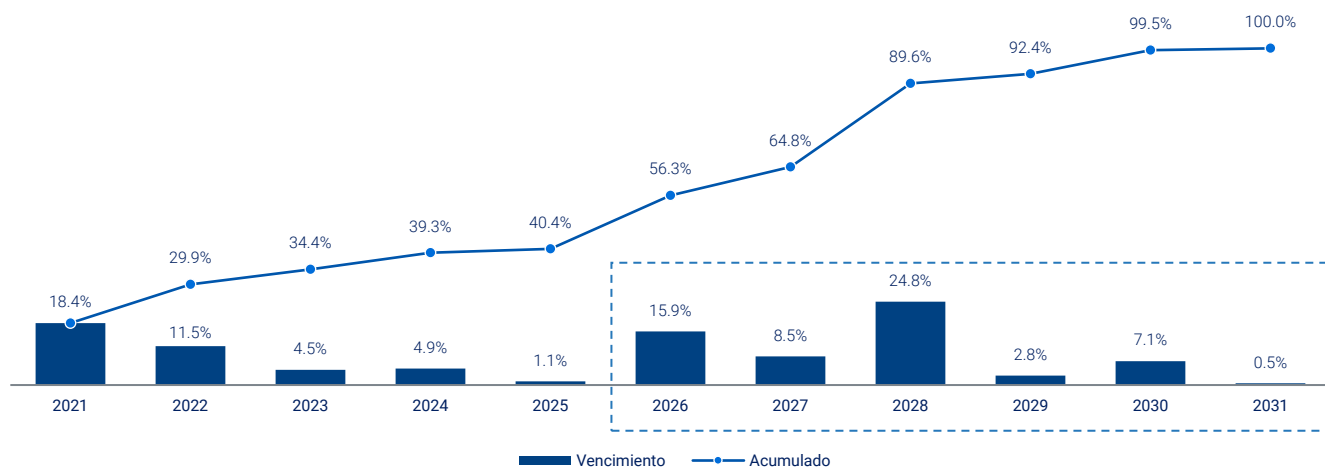
3.5 Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al cierre del 1T21, Fibra Mty contaba con 107 arrendatarios, 58.9% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 29.0% de uso industrial y 12.1% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2021, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 4.8 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 59.6% del flujo de rentas hasta principios del 2026.

Por el periodo de 9 meses restante del 2021, Fibra Mty tiene vencimientos por el 18.4% de los ingresos. Al igual que el 2020, Fibra Mty llevará a cabo las negociaciones necesarias para mantener los niveles de ocupación por encima del 90.0% sin sacrificar la calidad de los arrendatarios o de los contratos de arrendamiento.

Vencimiento de contratos de arrendamiento



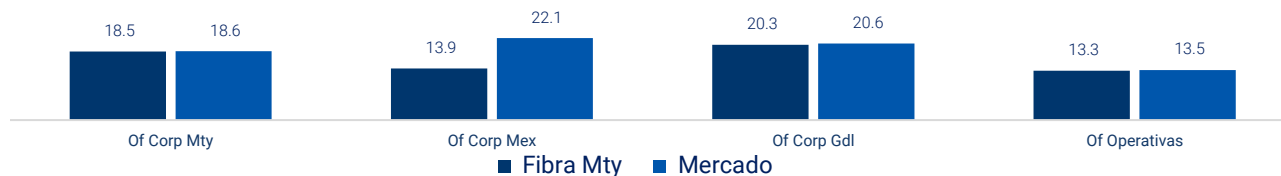
(1) Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Como se mencionó en el reporte anterior, durante el 1T21 un inquilino de oficinas operativas terminó anticipadamente su arrendamiento mediante el ejercicio de una ventana de terminación anticipada. Fibra Mty recibió la posesión del inmueble y se encuentra actualmente en proceso de comercialización.

3.6 Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Durante el 2021 las renovaciones de contratos de oficinas representan un 7.9% de nuestro flujo anualizado. Fibra Mty mantiene el precio de renta en línea con el mercado de Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl mostrando resiliencia a los ajustes en precios de mercado a consecuencia del entorno económico actual. Derivado de lo anterior, con la información disponible a la fecha del presente reporte, no prevemos un impacto material en la renta

Rentas en Dólares al mes



por metro cuadrado de las renovaciones en el sector de oficinas, sin embargo, las negociaciones dependerán de la evolución de la contingencia sanitaria.

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

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 1T 2021

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T 2021

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T 2021

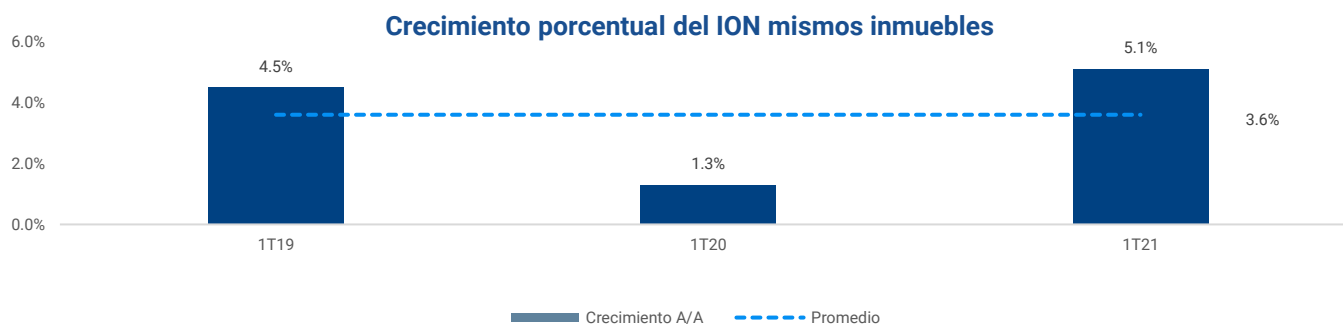
Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T 2021

3.7 Desempeño mismos inmuebles

La comparativa mismos inmuebles excluye el inmueble Garibaldi 4.

3.7.1 ION

(miles de pesos)	1T21	1T20	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58	58	-
Ingresos totales	327,735	314,020	4.4%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,564	30,390	(2.7%)
ION mismos inmuebles	298,171	283,630	5.1%
Margen ION mismos inmuebles	91.0%	90.3%	0.7 p.p.



El ION mismos inmuebles incrementó Ps. 14.5 millones, equivalente a 5.1% con respecto a lo reportado en el 1T20. Los ingresos aportaron 4.4% equivalente a Ps. 13.7 millones y se generaron por el efecto combinado de los siguientes factores:

- Ps. 16.0 millones cobrados por anticipado por terminación del contrato de arrendamiento con Axtel, su vencimiento original era en octubre 2021;
- Ps. 12.8 millones por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 19.1788 en el 1T20 a Ps. 20.3367 en el 1T21;
- Ps. 4.6 millones de incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares;
- Ps. 0.8 millones de renta adicional por incrementos y mejoras de áreas rentadas;
- Ps. 9.3 millones de reducción por ciertas desocupaciones programadas en el sector industrial y de oficinas anunciadas en el 3T20 y ocurridas durante el 4T20;
- Ps. 4.4 millones menos en ingresos por estacionamiento y reembolso de servicios públicos por baja asistencia a oficinas a causa de COVID-19;

- Ps. 3.9 millones de reducción por renovaciones de contratos materiales por 7 y 10 años ocurridas durante el 4T20; y
- Ps. 2.9 millones por reducción de precio de arrendamiento a Banco Ahorro Famsa debido a su actual proceso de liquidación.

Por su parte, los gastos de operación, netos de capex en resultados, disminuyeron Ps. 0.8 millones debido a la reducción natural del consumo de servicios públicos, gastos de estacionamiento y de reparaciones menores, por contingencia COVID-19; la cual, se compensó parcialmente por el gasto por estimación para cuentas incobrables, gastos de publicidad y medidas sanitarias para garantizar un retorno laboral seguro.

3.7.2 Ocupación

Como se mencionó en líneas anteriores, durante los primeros meses del 2021 recibimos notificación por parte de un inquilino de oficinas operativas para terminar anticipadamente su arrendamiento mediante el ejercicio de una ventana de terminación anticipada a octubre de 2021, Fibra Mty recibió posesión del inmueble en marzo y se encuentra en proceso de comercialización del inmueble, lo anterior tuvo un efecto en la ocupación mismos inmuebles de 10.2 puntos porcentuales.

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	58
ABR m ²	705,455 ⁽¹⁾

(1) Expansión del inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m². Excluye propiedad Garibaldi 4 y Cuprum.

Mismos Inmuebles	1T21		1T20		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	128,224	78.2%	144,824	88.4%	(16,600) ⁽¹⁾	(10.2 p.p.)
Ocupación Industrial	505,186	96.7%	510,915	98.9%	(5,729) ⁽²⁾	(2.2 p.p.)
Ocupación Comercial	19,026	98.3%	19,135	98.9%	(109)	(0.6 p.p.)
Ocupación Mismos Inmuebles	652,436	92.5%	674,874	96.4%	(22,438)	(3.9 p.p.)

(1) Disminución principalmente por desocupación programada en el Portafolio OEP y en el portafolio CEN 333.

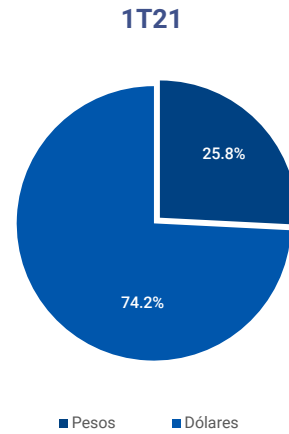
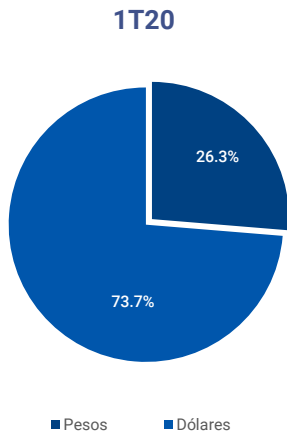
(2) Disminución principalmente por desocupación programada en el portafolio Providencia afectada en menor medida por expansión en inmueble Huasteco Fagor por 5,405 m².

3.7.3 Indicadores Operativos mismos inmuebles

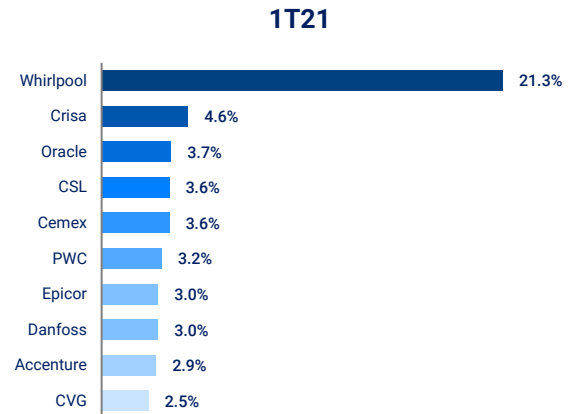
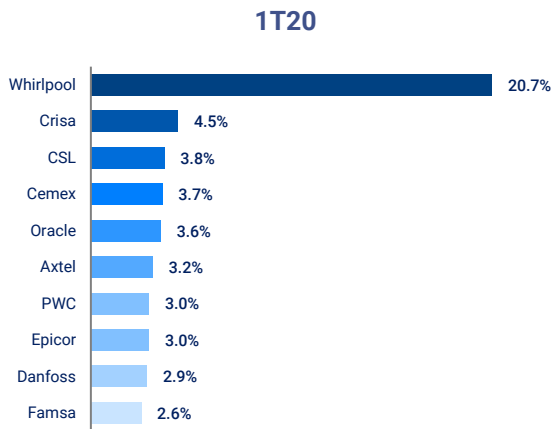
Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 1T20 se consideró el tipo de cambio Ps. 24.2853 y para el 1T21 el tipo de cambio Ps. 20.6025.



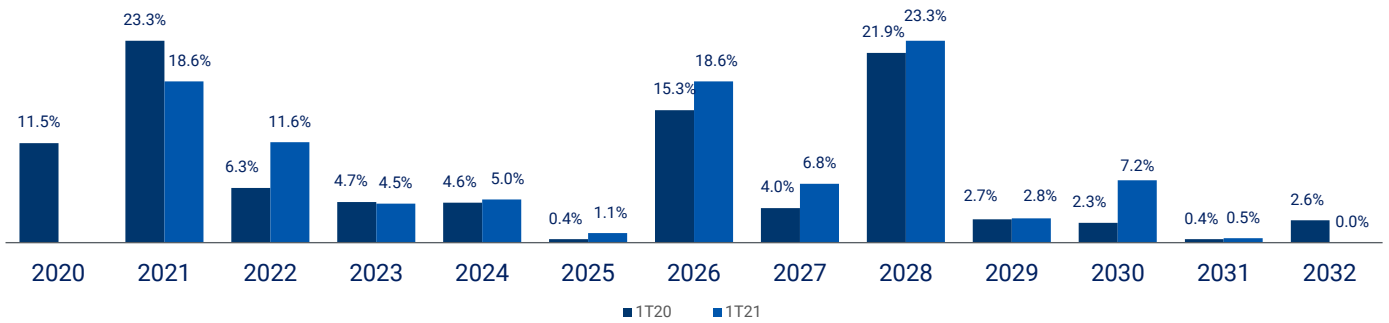
Moneda



Principales usuarios



Vencimiento de contratos de arrendamiento



4. Gastos de capital (Capex)

4.1 Inmuebles en operación

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

Al 31 de marzo de 2021 el Capex considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

Cifras en miles de pesos	1T21
Inversiones de capital en propiedades de inversión	4,719
- Capex financiado ⁽¹⁾	775
- Capex reservado ⁽²⁾	40
= Capex capitalizado, neto	3,904
+ Capex ejecutado como gasto de operación	-
+ Capex por ejecutar generado en 2021	6,596
= Capex presupuestado	10,500
- Capex ejecutado como gasto de operación	-
= Capex para AFFO	10,500

(1) Inversiones adicionales en el portafolio Huasteco por extensión de contrato de arrendamiento ocurrida en el ejercicio 2020.

(2) Corresponde a inversiones en el sistema de alarma contra incendio en el inmueble Casona en Parral. Al 31 de marzo de 2021, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 24.4 millones, integrado por reservas remanentes de 2018 de Ps. 6.0 millones y de Ps. 3.8, Ps. 8.0 millones y Ps. 6.6 millones para 2019, 2020 y 2021.

4.2 Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento

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.

5. Desempeño Financiero

COVID-19 1T21

A un año de haber comenzado la pandemia mundial causada por el COVID-19, y como resultado del inicio del programa de vacunación, a la fecha del presente reporte observamos en el mediano plazo la posible salida de esta pandemia. Sin embargo, la reactivación de la actividad económica será gradual y dependerá del éxito de dicho programa, por lo anterior, consideramos que la escala completa del impacto se mantiene incierta.

En función a esto, a continuación, presentamos un resumen de los principales impactos de la pandemia en la información financiera de Fibra Mty al cierre del 1T21, su liquidez y perfil de deuda. Es importante enfatizar que, por la condición de incertidumbre actual, dicha información pudiera estar incompleta o sufrir modificaciones.

5.1 Principales impactos de COVID-19 en la información financiera al 1T21

En línea con los aspectos relevantes mencionados en la definición de nuestra guía de resultados 2021, el AFFO del 1T21 muestra una reducción de Ps. 41.0 millones (0.04 por CBF) respecto al 4T20. Lo anterior debido a caída en el flujo orgánico por ciertas desocupaciones programadas y por una reserva de mercado implementada para hacer frente a las reducciones de flujo esperadas para 2021; así como por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso.

5.1.1 Cuentas por cobrar

Cifras en millones de pesos	Diferidas ⁽¹⁾	Recuperables en 2T21 ⁽²⁾	Vencidas	Total por arrendamiento	Rendimientos sobre inversiones a plazo	Cuentas por cobrar al 31Mar21
Cuentas por cobrar	14.3	5.6	7.8	27.7	7.9	35.6
Porcentaje	51.6%	20.2%	28.2%	100.0%		

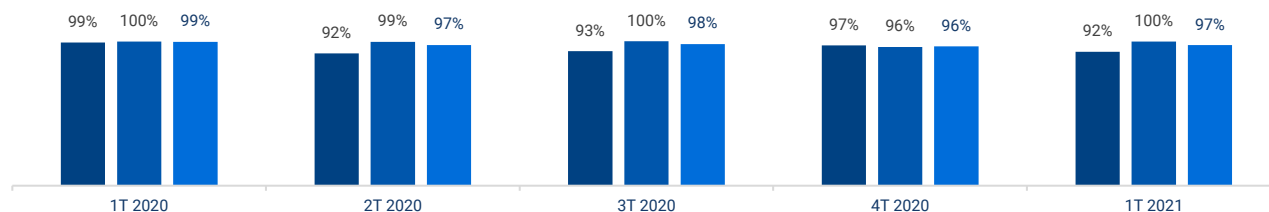
(1) Cartera recuperable durante el año 2021, representa el diferimiento de pago de algunas facturas generadas en 2020 para mejorar la liquidez de nuestros inquilinos, permitiendo así la continuidad de los Negocios. Durante el 1T21 cobramos Ps. 4.8 millones.

(2) Al 17 de abril del 2021, hemos cobrado el 95.2% del 20.2% de nuestra cartera etiquetada como recuperable durante el 2T21.

(3) Nuestra cartera vencida es de Ps. 13.1 millones, de los cuáles, Ps. 5.3 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 1T21, se ha mantenido en niveles cercanos al 100% tal y como se muestra a continuación:

Recuperación por Trimestre al 17 de Abril 2021



* La gráfica representa el porcentaje de cobranza hasta el 17 de abril 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 1T21 a causa de la pandemia COVID-19 son los siguientes:

<i>Cifras expresadas en millones de pesos</i>	Sin impacto en AFFO	Con impacto en AFFO
Cartera Diferida	-	-
Aplicación de depósitos en garantía a cartera, pendientes de recuperación	0.3	-
Incentivos otorgados a inquilinos	-	0.4
Reserva de mercado*	-	16.1
Total	0.3	16.5

*En línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados 2021, ante el deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria, creamos una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico anunciada en el 4T20. El remanente de Ps. 1.4 millones corresponde a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con IFRS.

5.1.2 Propiedades de Inversión

Cifras en Millones de Pesos

Concepto	Valor al 1Ene21	COVID-19 ⁽¹⁾	Terminación de contrato con inquilino Axtel ⁽²⁾	Tipo de cambio ⁽³⁾	Operación estándar de propiedades ⁽⁴⁾	Adiciones y mejoras a las propiedades ⁽⁵⁾	Valor al 31Mar21
Propiedades de inversión	13,666.6	-	(70.0)	277.6	(35.8)	5.7	13,844.1
Porcentaje		-	(0.5%)	2.0%	(0.2%)	0.0%	-

- COVID-19: Durante el 1T21, 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 la propiedad, los mercados de capitales y el rápido desarrollo de estos eventos, es difícil cuantificar y evaluar el impacto que la pandemia ha tenido en valores capitales para este tipo de propiedades. Como resultado de lo anterior, los valores pueden cambiar en forma más rápida y significativa que durante las condiciones estándar del mercado.
- Terminación de contrato con el inquilino Axtel: La terminación de este contrato, 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 4T20. Dicha reducción considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble.
- Tipo de cambio (TC): Al cierre del 1T21, el peso se depreció Ps. 0.6673 respecto al 4T20, situándose en Ps. 20.6025. Este cambio equivale a un incremento en el valor de las Propiedades de Inversión de 2.0% con respecto al 4T20, equivalente a Ps. 277.6 millones, aproximadamente.

4. Operación estándar de propiedades: La pérdida en valuación fue de Ps. 35.8 millones y se generó principalmente por (i) la actualización del periodo inicial de los flujos de efectivo, y (ii) cambios en las condiciones de ciertos contratos de arrendamiento.
5. Adiciones a las propiedades de inversión: Incremento de Ps. 5.7 millones debido a mejoras al portafolio de Fibra Mty efectuadas durante el 1T21.

5.1.3 *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 1T21, su nivel de efectivo e inversiones financieras representa 14.4% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.3%.

Así mismo, al 31 de marzo del 2021:

- a) Mantener el nivel de endeudamiento en niveles similares, al pasar de 25.7% al 31 de diciembre de 2020 a 26.6% al 31 de marzo de 2021. El nivel de endeudamiento se encuentra por debajo del límite de endeudamiento del 50.0% aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- b) Acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas por Ps. 1,040 millones más US\$ 30 millones de dólares.
- c) La proyección de gastos financieros para el 2021 equivalente a Ps. 141.9 millones.
- d) No existen vencimientos de deuda relevantes hasta diciembre de 2024. Las amortizaciones programadas del préstamo bancario Sindicado 2018 ascienden a Ps. 51.0 millones durante el periodo remanente del ejercicio.
- e) Se cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas en los contratos de crédito y deuda bursátil (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.
- f) Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$17.8 millones de pesos para el 2021.

5.1.4 *Coberturas de tasa de interés*

Al 31 de marzo de 2021, Fibra Mty tiene el 83.4% de su deuda en tasa fija. En cada disposición de los préstamos bancarios de largo plazo, Fibra MTY evalúa la posibilidad de fijar las tasas de interés con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos fijos garantizados. Dichas coberturas fueron realizadas cuando existió un entorno de mercado con perspectivas al alza.

Al 31 de marzo del 2021, Fibra Mty cuenta únicamente con un instrumento financiero derivado por US\$75.0 millones de dólares correspondiente a la primera disposición del Crédito Sindicado 2018, la cual no está sujeta a llamadas de margen. La deuda de Fibra Mty 20D por US\$ 100 millones de deuda fueron emitidos en tasa fija.

5.1.5 *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 31 de marzo 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.

5.2 Desempeño Financiero del Trimestre

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T21:

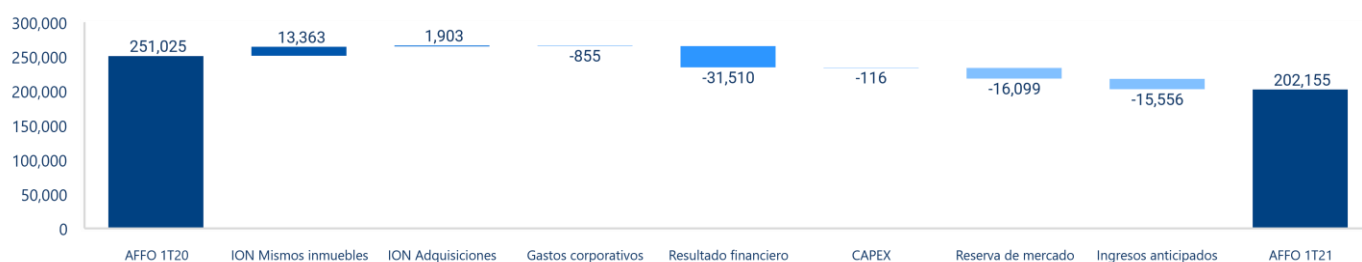
Cifras en miles de pesos	1T21	1T20	Δ%	4T20	Δ%
Ingresos totales	330,420	314,774	5.0%	330,173	0.1%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,593	30,391	(2.6%)	30,057	(1.5%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	-	-	-	546	(100.0%)
Gastos de administración	33,014	31,620	4.4%	27,811	18.7%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,681	6,430	35.0%	10,142	(14.4%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	171,816	2,284,275	(92.5%)	(961,447)	(117.9%)
Utilidad en venta de activos	-	32	(100.0%)	-	-
Ingresos financieros	22,037	65,820	(66.5%)	32,411	(32.0%)
Gastos financieros	49,685	67,106	(26.0%)	259,102	(80.8%)
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(133,831)	(1,402,328)	(90.5%)	566,111	(123.6%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	269,469	1,127,026	(76.1%)	(360,410)	(174.8%)
Impuestos a la utilidad	217	895	(75.8%)	679	(68.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	269,252	1,126,131	(76.1%)	(361,089)	(174.6%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	17,312	(254,375)	(106.8%)	239,555	(92.8%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	286,564	871,756	(67.1%)	(121,534)	(335.8%)

Cifras en miles de pesos	1T21	1T20	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	327,735	314,020	4.4%
Ingresos de adquisiciones	2,685	754	256.1%
Ingresos Fibra Mty	330,420	314,774	5.0%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(29,564)	(30,390)	(2.7%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(29)	(1)	2,800.0%
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(29,593)	(30,391)	(2.6%)
ION mismos inmuebles	298,171	283,630	5.1%
ION de adquisiciones	2,656	753	252.7%
ION Fibra Mty	300,827	284,383	5.8%
Gastos de Administración	(33,014)	(31,621)	4.4%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,045	2,017	1.4%
UAFIDA	269,858	254,779	5.9%
Ingreso lineal no monetario	(2,524)	61	(4,237.7%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(84)	-	-
Utilidad en venta de activo de largo plazo	-	32	(100.0%)
Ingreso financiero	22,037	65,820	(66.5%)

Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(46,351)	(62,423)	(25.7%)
Fluctuación cambiaria realizada	250	4,048	(93.8%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,426)	(692)	106.1%
Impuestos a la utilidad	(217)	(895)	(75.8%)
Estimación para cuentas incobrables NIIF	1,429	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	573	-	-
FFO	243,545	260,730	(6.6%)
CAPEX ¹	(10,500)	(10,500)	-
Reserva de mercado ²	(16,099)	-	-
(Reserva) distribución de ingreso anticipado ³	(14,329)	1,227	(1,267.8%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	(462)	(432)	6.9%
AFFO	202,155	251,025	(19.5%)

- (1) La integración y explicación del Capex para AFFO de 2021 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
- (2) En línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados para 2021, se creó una reserva de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19. El remanente de Ps. 1.4 millones corresponde a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.
- (3) Para el 1T21 corresponde a ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se distribuirá linealmente como parte del AFFO que se generará en los meses de abril a junio 2021. Para el 1T20 corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual fue distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.

5.3 Variaciones con afectación en flujo de efectivo



5.3.1 ION mismos inmuebles

El incremento de Ps. 14,541 explicado en la sección de mismos inmuebles, se redujo Ps. 1,178 por el efecto combinado de periodos de gracia otorgados durante el 1T21 debido a extensión de cierto contrato de arrendamiento por 10 años y el aislamiento de la estimación de deterioro de cuentas incobrables.

5.3.2 ION Adquisiciones

3 meses de operación completos del inmueble Garibaldi 4, adquirido en enero 2020.

5.3.3 Gastos de Administración

Incremento por mayor uso de tecnologías e inicio de proyectos de transformación digital.

5.3.4 Resultado Financiero

Reducción del flujo de efectivo por un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 288 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel de deuda gubernamental para los periodos comparativos.

5.3.5 Reserva de Mercado

En línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados 2021, ante el deterioro en la actividad económica por la prolongada duración de la contingencia sanitaria, creamos una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico anunciada en el reporte del 4T20. El remanente de Ps. 1.4 millones corresponde a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con IFRS.

5.3.6 Ingresos Anticipados

En el 1T21 recibimos ingresos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, los cuales serán distribuidos linealmente como parte del AFFO que se generará en los meses de abril a junio 2021.

5.4 Variaciones sin afectación en flujo de efectivo

5.4.1 Plan ejecutivo basado en CBFIs

Fibra Mty registró una provisión de Ps. 8.7 millones, 35.0% por encima del 1T20. El incremento es equivalente a Ps. 2.3 millones y fue generado principalmente por mayor estimación de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento de corto plazo, en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre del 1T21. El incremento fue compensado parcialmente por el reconocimiento, durante el 1T21, del exceso en provisión de 2020 debido a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados fue menor al precio considerado para su provisión; y por un menor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2021. En cumplimiento con NIIF, la provisión del 1T21 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente.

5.4.2 Valor razonable de propiedades de inversión

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

Dicho lo anterior, la ganancia por valuación del 1T21 disminuyó Ps. 2,112.5 millones respecto al 1T20 para situarse en Ps. 171.8 millones al cierre del periodo, esto debido principalmente a una menor depreciación del peso frente al dólar durante el 1T21 de Ps. 0.6673 pesos por dólar en comparación a la ocurrida en el 1T20 de Ps. 5.4126.

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. 779.1 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.

5.4.3 Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 856.9 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 1,126.1 millones en el 1T20 a una de Ps. 269.3 millones en el 1T21. 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 para el 1T21 hubiera disminuido sólo Ps. 10.7 millones debido principalmente a la reducción del producto financiero, compensada parcialmente por la disminución del gasto financiero y el incremento en ingresos, todas ellas explicadas en la presente sección de desempeño financiero y la de desempeño mismos inmuebles.

5.4.4 Instrumentos financieros derivados

Al cierre del 1T21, Fibra Mty cuenta con un instrumento financiero derivado tipo swap de tasa de interés mediante el cual fijó la tasa variable de la primera disposición del crédito Sindicado de 2018 por US\$75 millones a un nivel de 4.90%.

La pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 271.7 millones para situarse en una ganancia por valuación de Ps. 17.3 millones en el 1T21, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución, en el 1T20, de aproximadamente 120 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años y una depreciación del peso frente al dólar de 28.7%, ambas, debido a la incertidumbre en la economía mundial y los mercados financieros a causa de COVID-19; mientras que en el 1T21 la expectativa de la tasa libor se recuperó en 30 puntos básicos. Vale la pena mencionar que esta pérdida en la valuación no tiene impacto en el flujo de efectivo de Fibra Mty.

5.5 FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 243.5 millones, 6.6% menor al 1T20, equivalente a Ps. 0.251 por CBFi. Los gastos de capital, reservas y desembolsos por derechos de uso ascendieron a Ps. 41.3 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 202.2 millones, 19.5% por debajo de lo reportado en 1T20, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.208. 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 1) un menor rendimiento sobre nuestras inversiones en valores gubernamentales debido a la disminución de 288 puntos básicos en la tasa de interés promedio del papel gubernamental para los periodos comparativos; y 2) la creación de una reserva de mercado de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico anunciada en el 4T20.

Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFi para el 1T21, calculado sobre un precio de Ps. 11.57, alcanzó 7.2%. Este rendimiento es aproximadamente 350 puntos base mayor al de la inflación estimada para el 2021.

Cifras en miles de pesos	1T21	1T20	Δ%	4T20	Δ%
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	286,564	871,756	(67.1%)	(121,534)	(335.8%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(17,312)	254,375	(106.8%)	(239,555)	(92.8%)
(Ganancia) pérdida por valor razonable de inmuebles	(171,816)	(2,284,275)	(92.5%)	961,447	(117.9%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta, no realizada	134,652	1,405,899	(90.4%)	(694,320)	(119.4%)
Amortizaciones	938	917	2.3%	926	1.3%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,089	1,081	0.7%	1,005	8.4%
Gasto financiero de pasivo por arrendamiento	119	109	9.2%	144	(17.4%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,681	6,430	35.0%	10,142	(14.4%)

Utilidad de Subsidiaria	(1,426)	(692)	106.1%	(987)	44.5%
AMEFIBRA FFO	241,489	255,600	(5.5%)	(82,732)	(391.9%)
Ingreso lineal no monetario	(2,524)	61	(4,237.7%)	706	(457.5%)
Estimación para cuentas incobrables	1,429	-	-	2,036	(29.8%)
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	18	18	-	18	-
Costo por pago anticipado de instrumento financiero derivado	-	-	-	195,869	(100.0%)
Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	3,215	4,574	(29.7%)	7,870	(59.1%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta realizada	(571)	477	(219.7%)	123,294	(100.5%)
Restitución de reserva para gastos de capital	(84)	-	-	-	-
Gastos de investigación para maximizar el uso de las propiedades	573	-	-	285	101.1%
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	243,545	260,730	(6.6%)	247,346	(1.5%)
Capex ¹	(10,500)	(10,500)	-	(9,954)	5.5%
Reserva de mercado ²	(16,099)	-	-	5,030	(420.1%)
(Reserva) distribución de ingreso anticipado ³	(14,329)	1,229	(1,265.9%)	1,228	(1,266.9%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	(462)	(434)	6.5%	(488)	(5.3%)
AFFO	202,155	251,025	(19.5%)	243,162	(16.9%)

- (1) La integración y explicación del Capex para AFFO de 2021 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
- (2) En línea con lo anunciado en nuestra guía de resultados para 2021, se creó una reserva de Ps. 14.7 millones para hacer frente a la caída de flujo orgánico esperada por la prolongada duración de la contingencia sanitaria COVID-19. El remanente de Ps. 1.4 millones corresponde a la estimación para cuentas incobrables en cumplimiento con NIIF.
- (3) Para el 1T21 corresponde a ingreso no recurrente por terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Axtel, el cual se distribuirá linealmente como parte del AFFO que se generará en los meses de abril a junio 2021. Para el 1T20 corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual fue distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
- (4) Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado de conformidad con IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.

5.6 Distribución por CBFI

Como resultado de la operación del 1T21, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 202.2 millones, equivalentes a Ps. 0.208⁽¹⁾ por CBFI.

	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20
CBFIs en circulación (en miles)	969,939.906	969,939.906	966,056.725	961,970.294	960,796.423
Precio del CBFI (inicio del año)	11.57	12.05	12.05	12.05	12.05
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	11.57	10.00	9.84	8.70	12.05
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 202,155	Ps. 243,162	Ps. 258,538	Ps. 259,953	Ps. 251,025
Distribución por CBFI trimestral	Ps. 0.2084 ⁽¹⁾	Ps. 0.2509	Ps. 0.2676	Ps. 0.2695	Ps. 0.2613
Distribución por CBFI mensual	Ps. 0.0695 ⁽¹⁾	Ps. 0.0836 ⁽¹⁾	Ps. 0.0892 ⁽¹⁾	Ps. 0.0901 ⁽¹⁾	Ps. 0.0871 ⁽¹⁾
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	7.2%	8.3%	8.9%	9.0%	8.7%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	7.2%	10.1%	10.9%	12.4%	8.7%

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

5.7 Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2021, el fideicomiso cuenta con 1 crédito bancario y 1 CEBURE, con una tasa promedio ponderada de 4.3% como se describe a continuación:

Miles de pesos	1T21	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31Mar21	Tasa Fija Cobertura	Vencimiento	4T20	Δ% 1T21 vs 4T20
Garantizados								
Sindicato de Bancos ("2018")	2,249,278	US\$	Libor +2.25%	2.36%	4.90%*	Dic-24**	2,192,872	2.6%
No Garantizados								
CEBURE FMTY20D	2,060,250	US\$	4.6%	-	-	Oct-27	1,993,520	3.3%
TOTAL	4,309,528⁽¹⁾						4,186,392⁽²⁾	2.9%

* La tasa fija corresponde a la primera disposición del crédito Sindicado HSBC por US\$75.0 millones, al 1T21 la segunda disposición realizada en junio 2020 por US\$35.0 millones se mantiene flotante en Libor + 2.25%

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

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

(2) Equivalentes a US\$ 210,000 miles a un TC de Ps. 19.9352 correspondiente al 31 de diciembre de 2020.



Indicadores clave de la Deuda

26.6%

Nivel de Endeudamiento

1.7x

Deuda neta a UAFIRDA

4.3%

Tasa de interés promedio ponderada

5.0 años

Plazo promedio de la deuda

FitchRatings

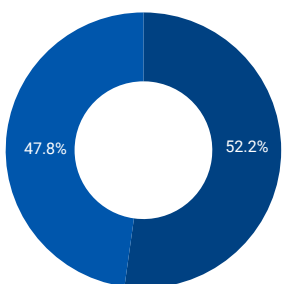
AA (MEX)

Calificación crediticia

HR Credit Rating Agency

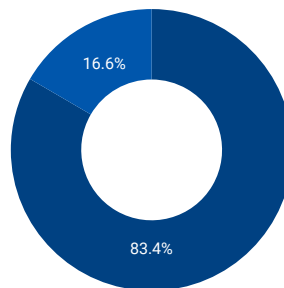
AA (MEX)

Tipo de deuda



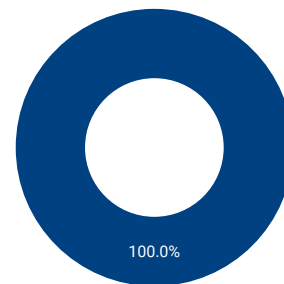
■ Garantizada ■ No garantizada

Tipo de tasa



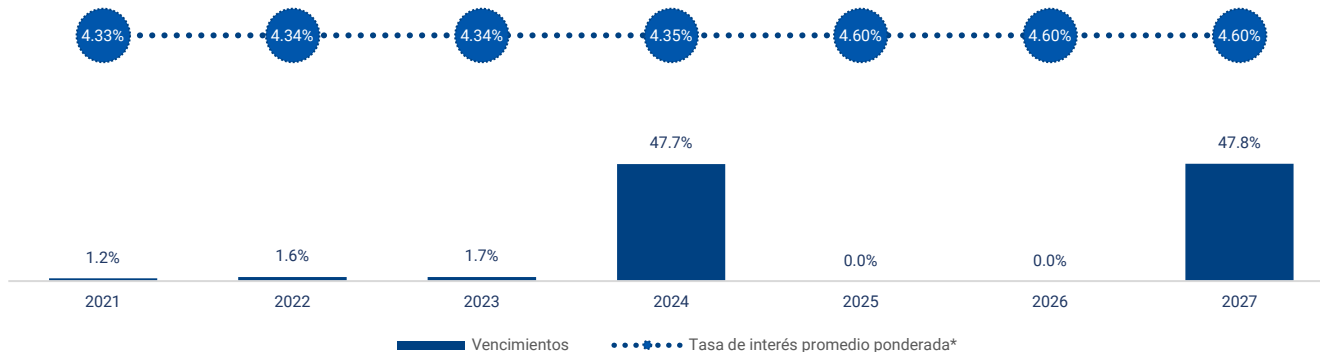
■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

Tipo de moneda



■ USD ■ MXN

Perfil de vencimientos de deuda



*Considera una Libor de 0.10600% para los US\$ 35.0 millones del Crédito Sindicado 2018

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

5.7.1 Deuda Bursátil ("FMTY20D")

El 29 de octubre de 2020 se llevó a cabo exitosamente la primera oferta pública y colocación de CEBURES emitidos por una Fibra en el mercado nacional bajo la clave de pizarra "FMTY 20D". El monto de la colocación fue por US\$100 millones con un plazo de 7 años y cupón fijo de 4.60% pagadero cada 182 días. Dicha oferta pública y colocación de CEBURES fue 100% quirografaria, y la primera que se realizó al amparo de su Programa Multivalor vigente previamente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hasta por un monto total de programa de Ps. 10,000 millones. El CEBURE cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

Al 31 de marzo 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⁾	28.2%	≤ 50.0%
Límite de Deuda Garantizada a Activos Totales ⁽²⁾	13.8%	≤ 40.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda ⁽³⁾	4.2	≥ 1.5X
Límite de Activos no Gravados a Deuda No Garantizada ^{(4)*}	499.8%	≥ 150.0%

(1) Pasivo Total / Activos Totales

(2) Deuda Garantizada / Activos Totales

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

(4) Activos Totales No Gravados / Deuda No Garantizada

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

5.7.2 Crédito Sindicado ("2018")

El saldo por US\$ 109.2 millones corresponde a la línea de crédito sindicada contratada el 10 de diciembre de 2018. La primera disposición del crédito fue por US\$ 75.0 millones y fue utilizada para liquidar parcialmente la adquisición de Filios. La segunda disposición por US\$ 35.0 millones llevada a cabo el 8 de junio de 2020 fue utilizada para prepagar anticipadamente los créditos Quirografarios contratados con HSBC con vencimiento en marzo 2022, extendiendo el perfil de deuda de la Compañía al tener un nuevo vencimiento en diciembre de 2024.

La línea de crédito tiene 5 años de plazo más un año adicional a opción de Fibra Mty. La tasa variable de la primera disposición mencionada en líneas anteriores fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares, mientras que a la fecha del presente reporte, la segunda disposición se mantiene con una tasa flotante.

5.7.3 Colocación de Deuda Bursátil ("FMTY21D")

Con el propósito de extender el perfil de vencimientos de deuda y aumentar su flexibilidad financiera, Fibra Mty se encuentra en un proceso para llevar a cabo la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con clave de pizarra FMTY 21D.

La emisión sería por un monto de hasta US\$ 115 millones, con pagos de intereses cada 182 días, a un plazo de hasta 10 años y con una amortización total del principal en su fecha de vencimiento, dicha emisión se realizará al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente vigente por hasta por 10,000 millones de pesos o su equivalente en dólares.

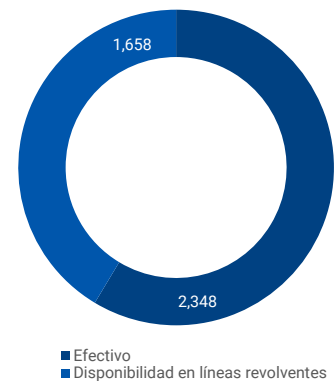
Al igual que el CEBURE FMTY20D, la colocación cuenta con una calificación crediticia AA (mex) con Fitch y HR Ratings, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales. La oferta pública y colocación de CEBUREs fue aprobada por los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 22 de abril de 2021.

5.8 Efectivo

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo e inversiones financieras más altos desde su nacimiento, los cuales representaron 14.4% y 14.6% del total de sus activos al 1T21 y 4T20, respectivamente. Por su parte, el nivel de endeudamiento representó un 26.6% y 25.7% al 1T21 y 4T20. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 14.3% y 12.9% al 1T21 y 4T20.

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 2,347.6 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 1T21, una disminución de 0.9%, equivalente a Ps. 20.2 millones respecto al efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones financieras al 31 de diciembre de 2020. La disminución fue generada principalmente por: i) pago de servicio de deuda neto de intereses cobrados; y ii) gastos de capital por mejoras a las propiedades de inversión.

Liquidez
(En Millones de pesos)



6. Conferencia Telefónica

**CONFERENCIA
TELEFÓNICA 1T21**

FIBRAMTY

Fecha: Jueves 29 de abril de 2021

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

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

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

Publicación de resultados 1T21:
Miércoles 28 de abril 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
Intercam	Alejandro González
Monex	Jose Roberto Solano
Signum Research	Armando Rodriguez

7. 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.

8. 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.

9. Estados Financieros

9.1 Estados Consolidados de Posición Financiera

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,347,551	\$707,798
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	35,627	44,947
Impuestos por recuperar	932	1,019
Otros activos circulantes	29,996	13,564
Total del activo circulante	2,414,106	2,427,328
Propiedades de inversión	13,844,102	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,175	1,040
Activo por derecho de uso, neto	7,879	8,254
Otros activos no circulantes	84,797	77,928
Total del activo no circulante	13,937,953	13,753,813
Total del activo	\$16,352,059	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$56,054	\$53,165
Intereses por pagar	42,795	18,777
Cuentas por pagar	40,092	122,857
Pasivo por arrendamiento	1,416	1,398
Provisiones	10,403	10,239
Impuestos por pagar	19,333	33,633
Depósitos de los arrendatarios	23,625	23,474
Total del pasivo circulante	193,718	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	4,205,053	4,082,194
Impuestos a la utilidad diferidos	879	794
Instrumentos financieros derivados	119,070	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo	6,911	7,272
Provisiones de largo plazo	1,030	997
Depósitos de los arrendatarios	89,211	88,034
Total del pasivo no circulante	4,422,154	4,315,673
Total del pasivo	4,615,872	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,542,451	11,532,645
Resultados acumulados	312,806	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	(119,070)	(136,382)
Total del patrimonio	11,736,187	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio	\$16,352,059	\$16,181,141



9.2 Estados Consolidados de Utilidad Integral

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos totales	\$330,420	\$314,774
Mantenimiento y operación de inmuebles	21,810	22,507
Honorarios de administración de inmuebles	2,871	2,941
Predial	3,882	3,844
Seguros	1,030	1,099
Servicios administrativos	20,699	20,580
Servicios fiduciarios y gastos generales	12,315	11,040
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,681	6,430
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	171,816	2,284,275
Utilidad en venta de activos	-	32
Ingresos financieros	22,037	65,820
Gastos financieros	49,685	67,106
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(133,831)	(1,402,328)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	269,469	1,127,026
Impuestos a la utilidad	217	895
Utilidad neta consolidada	\$269,252	\$1,126,131
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	17,312	(254,375)
Total de otros componentes de la utilidad integral	17,312	(254,375)
Utilidad integral consolidada	\$286,564	\$871,756



9.3 Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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
Recompra de CBFIs	(40,284)	-	-	(40,284)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(166,635)	-	(166,635)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	-	-	6,085
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,126,131	-	1,126,131
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(254,375)	(254,375)
Utilidad integral consolidada	-	1,126,131	(254,375)	871,756
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$11,445,237	\$2,026,641	\$(404,173)	\$13,067,705
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(162,108)	-	(162,108)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	-	-	9,806
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	269,252	-	269,252
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	17,312	17,312
Utilidad integral consolidada	-	269,252	17,312	286,564
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$11,542,451	\$312,806	\$(119,070)	\$11,736,187

9.4 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Marzo 2021	Marzo 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$269,469	\$1,127,026
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(2,525)	61
Comisión por arrendamiento	1,089	1,081
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,681	6,430
Depreciación, amortización y bajas	1,352	1,287
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	1,429	-
Ingresos financieros	(22,037)	(65,820)
Gastos financieros	49,685	67,106
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	134,652	1,405,899
Utilidad en venta de activos	-	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(171,816)	(2,284,275)
	\$269,979	\$258,763
Cuentas por cobrar	(1,999)	(11,225)
Otros activos	(16,617)	(14,260)
Impuestos por recuperar, neto	-	33,573
Cuentas por pagar	(431)	(5,300)
Impuestos por pagar	(13,428)	(18,702)
Depósitos de los arrendatarios	(1,190)	1,544
Efectivo generado en las actividades de operación	\$236,314	\$244,393
Impuestos a la utilidad pagados	(46)	(3,129)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$236,268	\$241,264
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(6,875)	(83,805)
Venta de activos de largo plazo	-	32
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(183)	(4,084)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(5,504)	5,656
Intereses cobrados	32,311	65,172
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$1,679,749	\$(17,029)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	(17,170)	(43,397)
Intereses pagados	(22,969)	(62,072)
Costos pagados para obtención de deuda	(603)	(250)
Pago de pasivos por arrendamientos	(462)	(434)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(243,162)	(166,635)
Recompra de CBFIs	-	(40,284)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(284,366)	\$(313,072)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,631,651	(88,837)
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	8,102	35,019
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$2,347,551	\$3,689,730

10. Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

10.1 El Mercado de Oficinas ¹

10.1.1 Monterrey

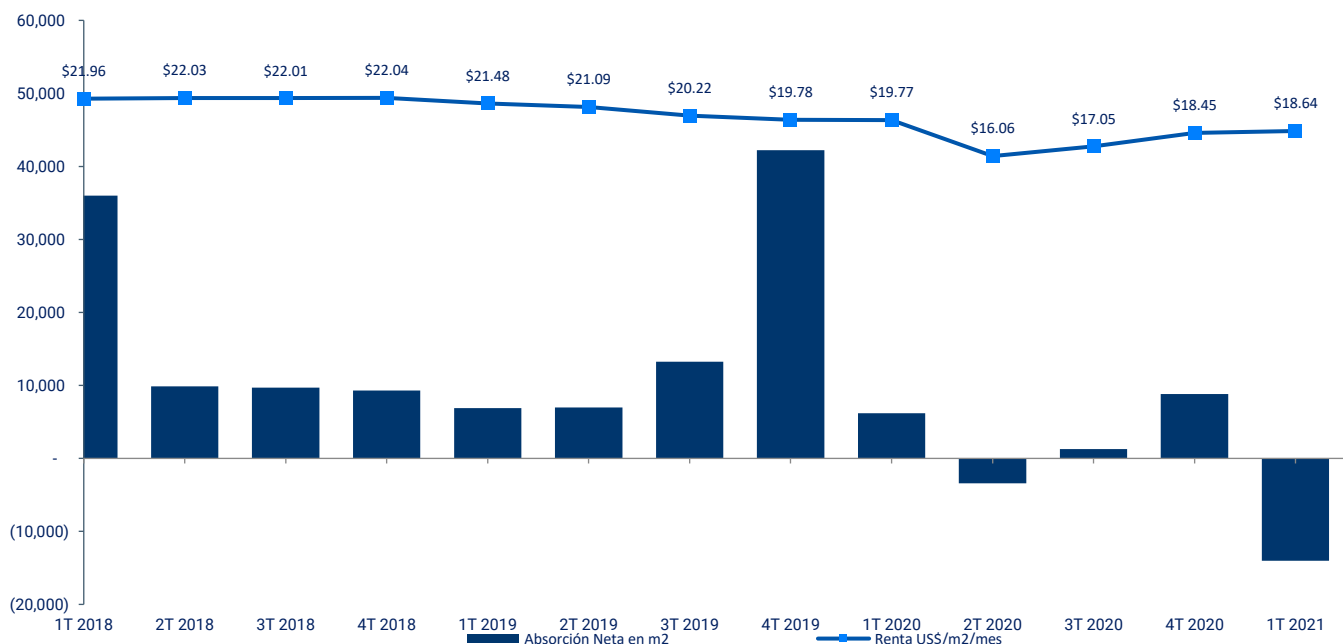
Al cierre del 1T21, el mercado de oficinas en Monterrey presenta una absorción neta negativa de 14 mil m², motivado principalmente por desocupaciones, subarrendamientos y disminuciones de área o *downsizings*. Desde el 2T20, no se presentaba otra cifra negativa en cuanto a este indicador se refiere, lo que demuestra que la comercialización en el mercado de oficinas sigue resintiendo los efectos de la pandemia. Particularmente durante el 1T21 se registró una desocupación de 19 mil m² en los mercados Contry, Monterrey Centro y Santa María.

El precio de salida cerró en US\$ 18.64 por m², lo que representa un incremento de 1.0% con respecto al 4T20, pero una reducción de US\$1.13 contra el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a dos factores: la variación en el tipo de cambio y la sobreoferta de espacios disponibles que han llevado a ajustar precios a la baja.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A+ se mantiene en 1.37 millones de m², incorporando poco más de 6 mil m² a lo reportado el trimestre anterior y alrededor de 5 millones de m² en comparación al cierre del 1T20. La tasa de vacancia cerró en 20.4%, estando en su punto más alto desde el 2016, con un incremento de 140 puntos base y 380 puntos base al cierre del 4T20 y 1T20, respectivamente. Es probable que la vacancia siga en aumento hasta no tener certidumbre para el regreso al espacio corporativo.

El indicador de edificios en construcción superó los 256 mil m² para el cierre del 1T21, una disminución de 16.0% contra el mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a que los plazos de entrega de los proyectos se han visto afectados por causas de la pandemia.

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



¹ Fuente: CBRE MarketView Oficinas, México 1T 2020.

10.1.2 Valle de México

Al cierre del 1T21, los espacios de oficina clase A/A+ registraron una absorción neta negativa de 98 mil m², recuperándose gradualmente de los menos 108 mil m² reportados al cierre del 4T20. El inventario registró 7.1 millones de m², una reducción de 20.0% respecto al año anterior, debido principalmente a la desaceleración en el desarrollo de nuevos proyectos y al paro de actividades por la pandemia en el sector de la construcción, sin embargo, se reportaron más de 58 mil m² que se incorporan al mercado este trimestre y se espera que alrededor de 194 mil m² se terminen de construir durante año.

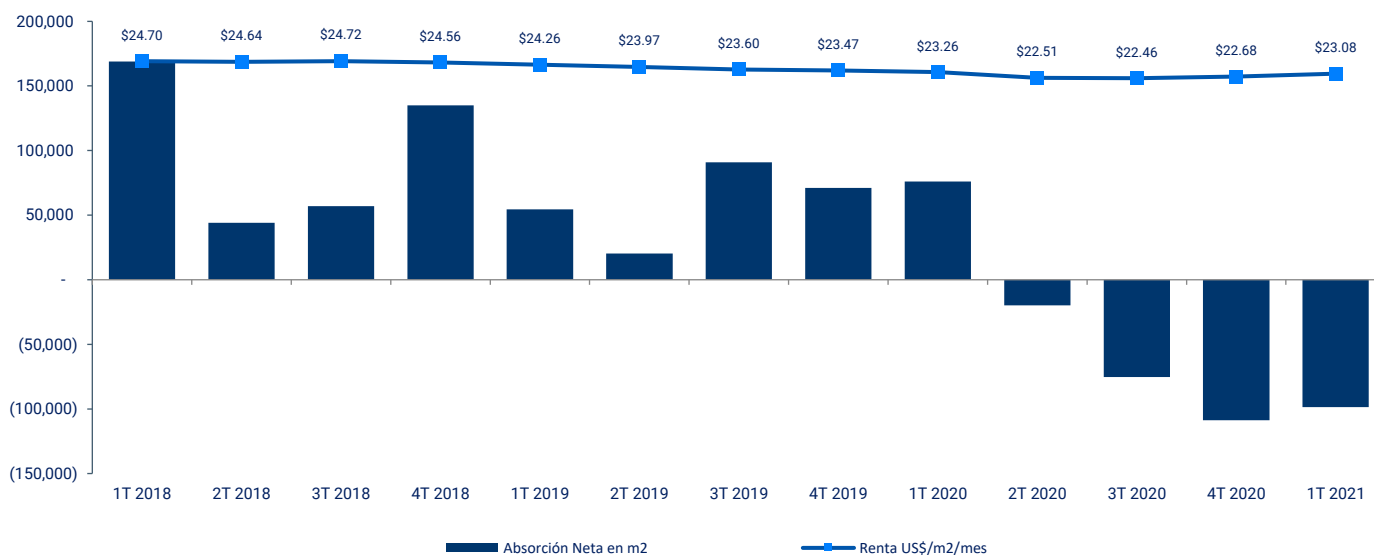
El indicador de construcción al cierre del 1T21 mantiene los 1.1 millones de m² con 43 proyectos en comparación con el trimestre anterior. Es probable que alrededor de 1.6 millones de m² correspondientes a proyectos en planeación puedan iniciar con permisos de construcción a medida que las actividades en los centros de trabajo regresen a la normalidad.

La tasa de vacancia al cierre del 1T21 fue de 22.4%, en comparación con el mismo trimestre del año anterior esta cifra aumentó en 568 puntos base, equivalente a aproximadamente 1.5 millones de m², y 214 puntos base en comparación con el 4T20. El indicador ha continuado en aumento desde el 3T19, siendo los mercados suburbanos de Perinorte y de Lomas Altas los que cuentan con mayor índice de vacancia en la ciudad.

El precio de salida cerró en US\$23.08 por m², US\$0.40 por encima en comparación al 4T20 y US\$0.18 por debajo de lo registrado al cierre del 1T20, lo que en parte responde a nuevos espacios acondicionados que cuentan con algún tipo de mobiliario que impulsa ligeramente el alza del precio.

Los mercados con precios más altos son Lomas Palmas y Reforma con un promedio de US\$28.85 por m². El mercado de Interlomas presenta un incremento en el precio de 3.4% en comparación con el año anterior.

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





10.1.3 Guadalajara

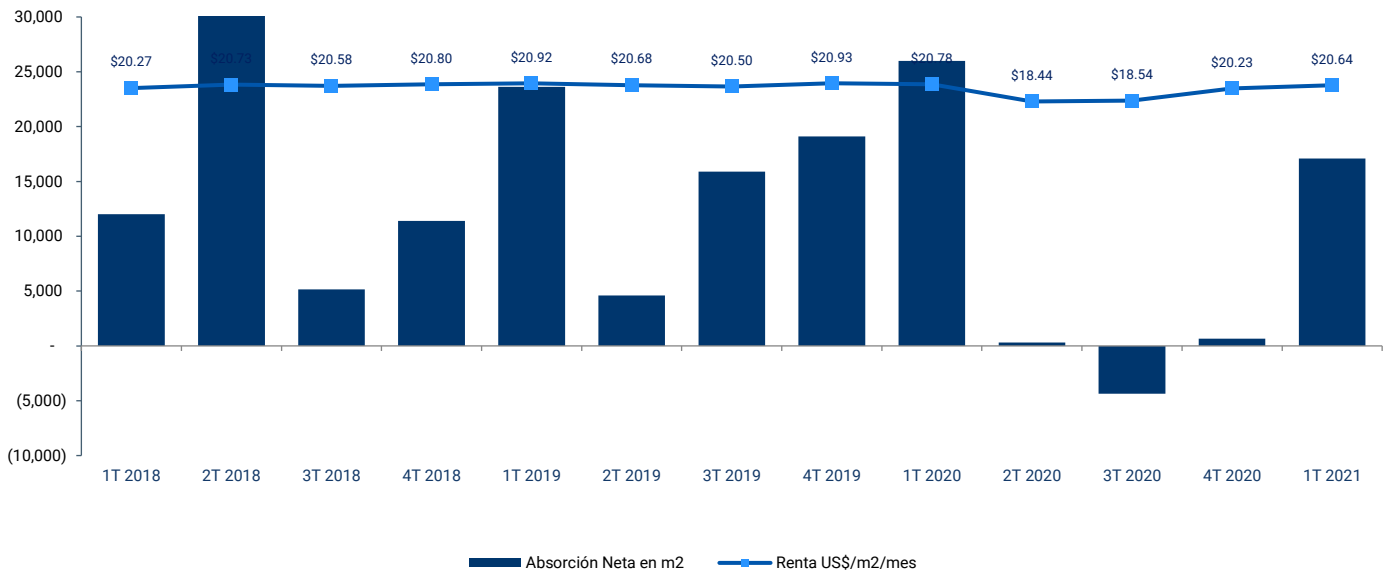
La absorción neta acumuló de 17,100 m², una caída del 34.0% de lo registrado al cierre del 1T20, sin embargo, continúa recuperándose de manera acelerada contra los 651 m² que se reportaron en el trimestre anterior, derivado principalmente a la incorporación de nuevos espacios pre arrendados al inventario y a la actividad de las empresas en el regreso a los centros de trabajo.

El indicador de construcción de oficinas clase A/A + cerró el 1T21 con 47 mil m² en proceso, una reducción de 40.0% contra el trimestre anterior y 53.0% contra el cierre del 1T20, una desaceleración motivada en su mayoría por la vacancia de espacios existentes. Con un incremento de 11.0% respecto al cierre del 1T20, el inventario registró 771 mil m², un incremento de 4.9% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a nuevos desarrollos que sumaron alrededor de 36 mil m².

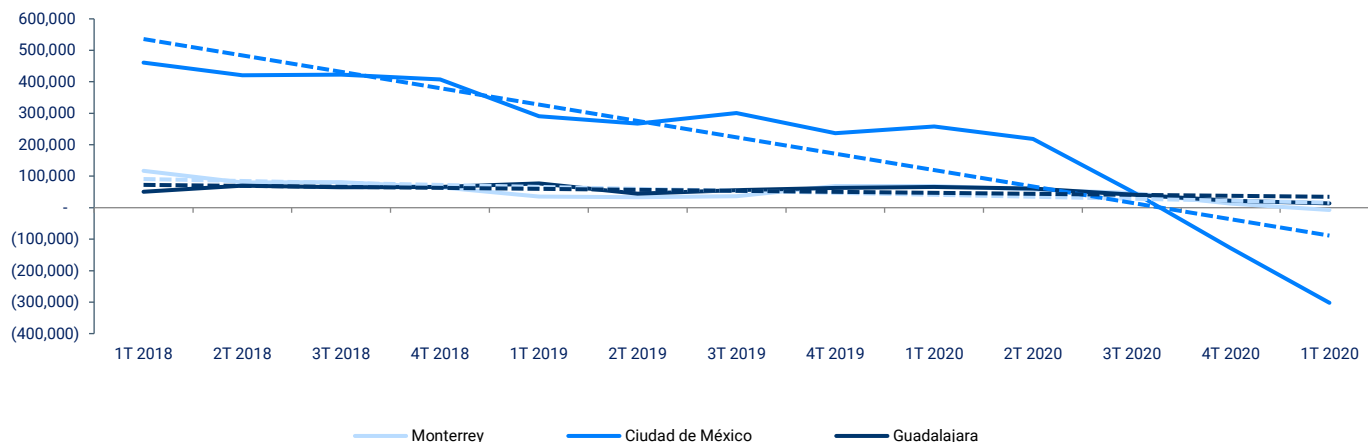
Al cierre del 1T21 la tasa de vacancia alcanzó el 24.8%, 630 puntos base por encima al cierre del 1T20 que representan alrededor de 191 mil m² vacantes en total. Los submercados que muestran menor índice de vacancia son: Vallarta - Periférico, Plaza del Sol, Periférico Sur y Centro.

El precio de salida registra un ligero aumento con respecto al trimestre anterior motivado por la incorporación de espacios acondicionados al mercado, pasando de US\$ 20.23 a US\$20.64 por m² al cierre del 1T21, pero una disminución de US\$0.14 contra mismo periodo de año anterior. Entre los submercados con precios de salida por encima del promedio se encuentran: Puerta de Hierro y Zona Financiera, con US\$21.82 y US\$20.89 por m², respectivamente.

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



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



10.2 Mercado Industrial ²

10.2.1 Monterrey

Al cierre del 1T21 la absorción neta registró 185 mil m², cifra que supera en un 11.0% a la registrada al cierre del 1T20 con 168 mil m². Es notable un creciente dinamismo en el mercado industrial pese a la pandemia, mismo que se debe principalmente a inversión extranjera, específicamente en la industria manufacturera, representando el 68.0% del total de las operaciones. Durante el trimestre se añadieron poco más de 150 mil m² que se componen en un 51.0% por proyectos construidos a la medida o *build-to-suit*.

Al cierre del 1T21 el inventario se situó en 11 millones de m², un incremento de 5.5% respecto al mismo periodo del año anterior. La construcción se ha visto motivada por una alta demanda de espacios en este mercado cerrando el trimestre con 448 mil m² en desarrollo, solo 15 mil m² por debajo del punto más alto reportado en los últimos tres años.

La vacancia del trimestre se ha mostrado estable ya que cerró con un 7.0% que representan poco más de 770 mil m², un incremento de 50 puntos base en comparación con el 6.5% reportado al cierre del 1T20.

El precio promedio de salida al cierre del 1T21 fue de US\$4.21 por m² en línea con lo observado en el 4T20 y con el 1T20 con US\$4.23 y US\$4.15, respectivamente.

10.2.2 Saltillo

Al cierre del 1T21 la absorción neta cerró en 35 mil m² con solo 2 mil m² por debajo con lo registrado al cierre del 1T20, lo que muestra un escenario alentador con poco más de 112 mil m² de espacio comercializado durante el trimestre, donde el sector de manufactura conforma el 36.0%, seguido del automotriz con el 47.0%.

El indicador de construcción registra al cierre del 1T21, 297 mil m² de edificios en desarrollo, cifra 22.0% por encima del mismo trimestre año anterior, donde solamente el 6.0% corresponden a espacios especulativos y el resto a proyectos *build-to-suit*.

² Fuente: CBRE MarketView Industrial, México 1T 2020.



La tasa de vacancia registra un aumento de 160 puntos base en comparación al año anterior y una disminución de 30 puntos base contra el trimestre anterior, cerrando el 1T21 con 6.3%, estimando que durante el año la tasa siga disminuyendo.

El precio promedio de renta cerró en US\$ 4.20 por m², manteniéndose estable en comparación al cierre del 4T20 y al mismo trimestre del año anterior.

10.2.3 Bajío

Para el cierre del 1T21 se registró una absorción neta de poco más de 50 mil m², representando una disminución de 40.0% al cierre del mismo trimestre del año anterior. El inventario industrial clase A cerró con 12.7 millones de m², un crecimiento del 3.0% contra el 1T20, que representan cerca de 225 mil m² de espacios disponibles.

La tasa de vacancia se mantiene estable contra el trimestre anterior, cerrando con 6.3%, lo que representa más de 802 mil m² de espacio industrial vacante, esta cifra se ha mantenido a la baja debido a los pre-arrendamientos que se incorporaron al inventario. Guanajuato registró la tasa de vacancia más alta de la región con 7.2%. San Luis Potosí y Aguascalientes presentan las tasas más bajas vacancia del sector con 5.8% y 4.7% respectivamente. Para el 2021 se espera que este indicador siga en descenso debido a la entrada de espacios pre-arrendados que se encuentran en construcción.

Durante el 1T21, el precio de salida promedio de renta en la región es de US\$4.14 por m², manteniéndose estable en relación con el 4T20 y ligeramente inferior al US\$4.10 por m² observado al cierre del 1T21. Guanajuato y SLP presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.15 y US\$ 4.26 por m², respectivamente.

El sector se mantiene con un incremento en el inventario del 3.0% anual, equivalente a 225 mil m² adicionales. Querétaro creció su inventario en un 2.0% mientras que Guanajuato creció el 4.0% en comparación con el año anterior, se estima que la construcción siga detonando en los mercados de Guanajuato y Querétaro durante el 2021.

F I B R A M T Y

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

Estados financieros consolidados condensados no auditados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los períodos de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo 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.....	8
4. Efectivo y equivalentes de efectivo, e inversiones financieras	10
5. Cuentas por cobrar	10
6. Otros activos	12
7. Propiedades de inversión	12
8. Préstamos bancarios.....	15
9. Administración del capital y riesgos financieros	16
10. Operaciones y saldos con partes relacionadas	21
11. Patrimonio de los fideicomitentes	23
12. Utilidad por CBFi	23
13. Información por segmentos.....	24
14. Hechos posteriores.....	26

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

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

	Nota	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$2,347,551	\$707,798
Inversiones financieras	4	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	5	35,627	44,947
Impuestos por recuperar		932	1,019
Otros activos circulantes	6	29,996	13,564
Total del activo circulante		2,414,106	2,427,328
Propiedades de inversión	7	13,844,102	13,666,591
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,175	1,040
Activo por derecho de uso, neto		7,879	8,254
Otros activos no circulantes	6	84,797	77,928
Total del activo no circulante		13,937,953	13,753,813
Total del activo		\$16,352,059	\$16,181,141
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	8	\$56,054	\$53,165
Intereses por pagar		42,795	18,777
Cuentas por pagar		40,092	122,857
Pasivo por arrendamiento		1,416	1,398
Provisiones		10,403	10,239
Impuestos por pagar		19,333	33,633
Depósitos de los arrendatarios		23,625	23,474
Total del pasivo circulante		193,718	263,543
Préstamos bancarios y bursátil de largo plazo	8	4,205,053	4,082,194
Impuestos a la utilidad diferidos		879	794
Instrumentos financieros derivados	9	119,070	136,382
Pasivo por arrendamiento largo plazo		6,911	7,272
Provisiones de largo plazo		1,030	997
Depósitos de los arrendatarios		89,211	88,034
Total del pasivo no circulante		4,422,154	4,315,673
Total del pasivo		4,615,872	4,579,216
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	11	11,542,451	11,532,645
Resultados acumulados		312,806	205,662
Otros componentes de la utilidad integral	9	(119,070)	(136,382)
Total del patrimonio		11,736,187	11,601,925
Total del pasivo y patrimonio		\$16,352,059	\$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	Marzo 2021	Marzo 2020
Ingresos totales		\$330,420	\$314,774
Mantenimiento y operación de inmuebles		21,810	22,507
Honorarios de administración de inmuebles		2,871	2,941
Predial		3,882	3,844
Seguros		1,030	1,099
Servicios administrativos		20,699	20,580
Servicios fiduciarios y gastos generales		12,315	11,040
Plan ejecutivo basado en CBFis	11	8,681	6,430
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	7	171,816	2,284,275
Utilidad en venta de activos		-	32
Ingresos financieros		22,037	65,820
Gastos financieros		49,685	67,106
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta		133,831	1,402,328
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		269,469	1,127,026
Impuestos a la utilidad		217	895
Utilidad neta consolidada		\$269,252	\$1,126,131
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	9	17,312	(254,375)
Total de otros componentes de la utilidad integral		17,312	(254,375)
Utilidad integral consolidada		\$286,564	\$871,756
Utilidad neta básica consolidada por CBFi**	12	\$0.28	\$1.17
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi**	12	\$0.28	\$1.16

** 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
Recompra de CBFIs	(40,284)	-	-	(40,284)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(166,635)	-	(166,635)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	-	-	6,085
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,126,131	-	1,126,131
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(254,375)	(254,375)
Utilidad integral consolidada	-	1,126,131	(254,375)	871,756
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$11,445,237	\$2,026,641	\$(404,173)	\$13,067,705
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$11,532,645	\$205,662	\$(136,382)	\$11,601,925
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(162,108)	-	(162,108)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,806	-	-	9,806
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	269,252	-	269,252
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	17,312	17,312
Utilidad integral consolidada	-	269,252	17,312	286,564
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$11,542,451	\$312,806	\$(119,070)	\$11,736,187

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

	Marzo 2021	Marzo 2020
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$269,469	\$1,127,026
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(2,525)	61
Comisión por arrendamiento	1,089	1,081
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,681	6,430
Depreciación, amortización y bajas	1,352	1,287
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	1,429	-
Ingresos financieros	(22,037)	(65,820)
Gastos financieros	49,685	67,106
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	134,652	1,405,899
Utilidad en venta de activos	-	(32)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(171,816)	(2,284,275)
	\$269,979	\$258,763
Cuentas por cobrar	(1,999)	(11,225)
Otros activos	(16,617)	(14,260)
Impuestos por recuperar, neto	-	33,573
Cuentas por pagar	(431)	(5,300)
Impuestos por pagar	(13,428)	(18,702)
Depósitos de los arrendatarios	(1,190)	1,544
Efectivo generado en las actividades de operación	\$236,314	\$244,393
Impuestos a la utilidad pagados	(46)	(3,129)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$236,268	\$241,264
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(6,875)	(83,805)
Venta de activos de largo plazo	-	32
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(183)	(4,084)
Venta de inversiones financieras	1,660,000	-
Otros activos	(5,504)	5,656
Intereses cobrados	32,311	65,172
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	\$1,679,749	\$(17,029)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos bancarios	(17,170)	(43,397)
Intereses pagados	(22,969)	(62,072)
Costos pagados para obtención de deuda	(603)	(250)
Pago de pasivos por arrendamientos	(462)	(434)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(243,162)	(166,635)
Recompra de CBFIs	-	(40,284)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(284,366)	\$(313,072)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,631,651	(88,837)
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	8,102	35,019
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$2,347,551	\$3,689,730

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

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

1. Información general

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

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

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

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

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

2. Eventos relevantes

El 21 de enero de 2021, Fibra MTY obtuvo el distintivo de seguridad sanitaria, a través de su Administradora, 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.

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 31 de marzo de 2021 y por los tres 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 de deuda bancaria, lo cual redujo sustancialmente su exposición en instrumentos de endeudamiento ligados a tasa LIBOR. La deuda remanente en LIBOR se refiere a un crédito sindicado contratado en 2018 con vencimiento al 10 de diciembre del 2023 ampliable un año más sujeto al cumplimiento de ciertas razones de hacer y no hacer. El Fideicomiso tiene planeado refinanciar dicha deuda con la emisión de un bono a tasa fija en el mercado mexicano.

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

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

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

Negocio en marcha– Con base en el análisis descrito en la nota 9 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 tres meses terminados el 31 de marzo 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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en bancos	\$ 387,114	\$ 201,794
Equivalentes de efectivo	1,960,437	506,004
Total	\$ 2,347,551	\$ 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 31 de marzo 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 31 de marzo 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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Clientes	\$ 19,437	\$ 15,945
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	13,628	14,758
Intereses por cobrar ⁽¹⁾	7,853	18,128
Otras cuentas por cobrar	28	6
Estimación de deterioro de cuentas por cobrar	(5,319)	(3,890)
Total	\$ 35,627	\$ 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los saldos de cartera vencida ascendían a \$13,153 y \$10,298 con una estimación de deterioro de cuentas por cobrar por \$5,319 y \$3,890, respectivamente; reconociendo un efecto en resultados por el periodo terminado de tres meses al 31 de marzo de 2021 por \$1,429.

Al 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas ⁽¹⁾	\$ 14,298	\$ 19,134
Cuentas por cobrar no vencidas	5,614	1,271
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	7,834	6,408
Total	\$ 27,746	\$ 26,813

- (1) Representan el diferimiento de cobro de algunas facturas generadas en el año 2020 para apoyar a la tesorería de los inquilinos del Fideicomiso, permitiendo así la continuidad de los negocios. Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2021 se recuperaron \$4,836; el remanente se cobrará durante el ejercicio 2021.

6. Otros activos

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Circulantes		
Pagos anticipados ⁽¹⁾	\$ 20,427	\$ 4,562
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	4,210	4,015
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	5,359	4,987
Total	\$ 29,996	\$ 13,564
No circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ 19,911	\$ 14,128
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	21,405	19,252
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	13,276	13,798
Seguros y fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,644	2,644
Mobiliario y equipo de oficina	2,934	2,907
Activos intangibles	13,683	14,247
Otros	414	422
Total	\$ 84,797	\$ 77,928

(1) Los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales y honorarios 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 de posición financiera.

(4) Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito (ver Nota 8).

(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.

7. Propiedades de inversión

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones de capital	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2021
Propiedades de inversión:					
Casona ⁽¹⁾	\$ 356,979	\$ -	\$ 108	\$ 8,139	\$ 365,226
Catacha ⁽²⁾	67,300	-	-	-	67,300
Monza ⁽²⁾	235,300	-	-	1,000	236,300
Monza 2 ⁽²⁾	83,900	-	-	(1,100)	82,800
Prometeo ⁽⁴⁾	462,497	-	174	11,187	473,858
Oficinas en el Parque ⁽¹⁾	1,888,000	-	3,119	(24,119)	1,867,000
Neoris/General Electric ⁽¹⁾	731,000	-	-	(7,000)	724,000
Axtel ⁽¹⁾	455,000	-	-	(70,000)	385,000
Atento ⁽¹⁾	67,500	-	-	-	67,500
Cuadrante ⁽¹⁾	101,670	-	-	2,373	104,043
Danfoss ⁽¹⁾	343,882	-	-	11,511	355,393
Cuprum ⁽¹⁾	125,592	-	-	4,204	129,796
Ciénega ⁽⁵⁾	300,000	-	-	-	300,000
Fortaleza ⁽⁵⁾	589,000	-	-	-	589,000
Nico 1 ⁽¹⁾	575,131	-	-	20,281	595,412
Providencia ⁽⁶⁾	932,967	-	-	28,140	961,107
Redwood ⁽⁷⁾	681,784	-	24	22,798	704,606
Santiago ⁽²⁾	207,326	-	-	6,940	214,266
Huasteco ⁽³⁾	1,179,404	48	1,066	41,768	1,222,286
Cuauhtémoc ⁽⁴⁾	305,000	-	-	-	305,000
Catacha 2 ⁽²⁾	76,000	-	-	-	76,000
Zinc	225,268	-	-	8,570	233,838
Patria ⁽⁷⁾	320,000	-	228	(2,228)	318,000
Garibaldi ⁽⁷⁾	664,839	764	-	19,430	685,033
Filios ⁽⁷⁾	2,691,252	164	-	89,922	2,781,338
Total propiedades de inversión	\$ 13,666,591	\$ 976	\$ 4,719	\$ 171,816	\$ 13,844,102

- (1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito sindicada con Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank, la cual, al 31 de diciembre de 2020, fue pagada en su totalidad, por lo que las garantías se encuentran en proceso de liberación.
- (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) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, 4 están otorgadas en garantía de la deuda asumida en dólares norteamericanos con BBVA Bancomer, la cual, al 31 de diciembre de 2020, fue pagada en su totalidad, por lo que las garantías se encuentran en proceso de liberación.
- (4) Garantía hipotecaria por lo que corresponde al inmueble Prometeo, y cesión de derechos de cobro de contratos de arrendamiento a Fideicomiso de administración y fuente de pago por lo que corresponde a los inmuebles Prometeo y Cuauhtémoc; lo anterior en relación con el contrato de crédito celebrado con Sabadell, el cual, al 31 de diciembre de 2020, fue pagado en su totalidad, por lo que las garantías se encuentran en proceso de liberación.
- (5) 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.).
- (6) Portafolio otorgado en garantía de la línea de crédito con garantía hipotecaria con Scotiabank, la cual, al 31 de diciembre de 2020, fue pagada en su totalidad, por lo que las garantías se encuentran en proceso de liberación.
- (7) Propiedades otorgadas en garantía del préstamo bancario Sindicado 2018.

Inversiones de Capital en proceso

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 39,992	\$ 58,673
Adiciones por inversiones de capital	4,719	58,118
Inversiones terminadas	(588)	(76,799)
Saldo final	\$ 44,123	\$ 39,992

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021, se ubicaron en un rango de 9.25% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 10.25% a 11.25% en propiedades comerciales.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 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, 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 \$171,816, generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021, fue ocasionado por:

1. Incremento por tipo de cambio: \$277,600. Debido a depreciación del peso frente al dólar al pasar de un tipo de cambio de \$19.9352 al 31 de diciembre de 2020 a \$20.6025 al 31 de marzo de 2021, generando un incremento en el portafolio industrial valuado en dólares.

2. Disminución por terminación de contrato con el inquilino Axtel: \$70,000. La terminación de este contrato, con vencimiento original en octubre de 2021, considera una vacancia de 18 meses como tiempo de comercialización del inmueble.
3. Disminución por operación estándar de propiedades: \$35,784. Esta pérdida en valuación se generó principalmente por (i) la actualización del periodo inicial de los flujos de efectivo, y (ii) cambios en las condiciones de ciertos contratos de arrendamiento.

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.

8. Préstamos bancarios

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

	31 de marzo 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.	\$ 2,249,278	\$ 2,192,872
Préstamo bursátil CEBUREs US\$100 millones de dólares norteamericanos y con tasa de interés fija de 4.60%; con vencimientos de interés a 182 días y pago de principal el 26 de octubre de 2027.	2,060,250	1,993,520
Costos de obtención de deuda	(48,421)	(51,033)
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	4,261,107	4,135,359
	(56,054)	(53,165)
	<u>\$ 4,205,053</u>	<u>\$ 4,082,194</u>

El efectivo restringido del préstamo bancario Sindicado 2018 de acuerdo con el contrato establecido de crédito, el cual se presenta dentro del rubro de "Otros activos no circulantes" (ver Nota 6) en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado, fue de \$19,911 y \$14,128, al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Corto Plazo		
Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ 10,156	\$ 10,192
Préstamo bursátil CEBUREs	2,458	2,323
Total corto plazo	<u>\$ 12,614</u>	<u>\$ 12,515</u>
Largo Plazo		

Préstamo bancario Sindicado 2018	\$ 18,115	\$ 20,595
Préstamo bursátil CEBUREs	17,182	17,913
Segunda emisión de CEBUREs en proceso de colocación	500	-
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	10
Total largo plazo	\$ 35,807	\$ 38,518

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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,135,359	\$4,926,636
Obtención de préstamos bancarios y bursátil	-	2,902,058
Pago de préstamos bancarios	(17,170)	(3,723,272)
Costos pagados para obtención/modificación de deuda	(603)	(34,756)
Amortización de costos de deuda	3,215	40,708
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	-	(17,952)
Pérdida cambiaria	140,306	41,937
Saldo final	\$ 4,261,107	\$ 4,135,359

9. 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 31 de marzo de 2021, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria y bursátil como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 26.62% y 25.67%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,347,551	\$ 707,798
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Inversiones financieras	-	1,660,000
Cuentas por cobrar	35,627	44,947
Otros activos financieros	22,555	16,772
Pasivos financieros:		
<u>Medidos a costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	31,290	117,366
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	56,054	53,165
Préstamos bancarios de largo plazo	4,205,053	4,082,194
Intereses por pagar	42,795	18,777
Depósitos de los arrendatarios	112,836	111,508
Pasivos por arrendamiento	8,327	8,670
<u>Medidos a valor razonable:</u>		
Instrumentos financieros derivados	119,070	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, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

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

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

	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado 2018 ⁽¹⁾	\$ 2,249,278	\$ 2,223,551	\$ 2,192,872	\$ 2,186,099
Préstamo bursátil CEBUREs ⁽²⁾	2,060,250	1,962,789	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 31 de marzo 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 un año de haber comenzado la pandemia mundial causada por el COVID-19, y como resultado del inicio del programa de vacunación, a la fecha del presente reporte observamos en el mediano plazo la posible salida de esta pandemia. Sin embargo, la reactivación de la actividad económica será gradual y dependerá del éxito de dicho programa, por lo anterior, consideramos que la escala completa del impacto se mantiene incierta.

En función a esto, a continuación, presentamos un resumen de los principales impactos de la pandemia en la información financiera de Fibra MTY al 31 de marzo 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 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 tres meses al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar diferidas	\$ 14,298	\$ 19,134
Aplicación de depósitos en garantía a cuentas por cobrar, netos de recuperaciones ⁽¹⁾	3,268	7,881
Incentivos otorgados a inquilinos ⁽²⁾	3,444	3,575
	<u>\$ 21,010</u>	<u>\$ 30,590</u>

(1) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021, se aplicaron depósitos en garantía por \$290 y se cobraron \$4,903.

(2) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021, se otorgaron incentivos por \$361 y se devengaron \$492.

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 31 de marzo 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 51% y 50%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

Riesgo de liquidez

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

Respecto a COVID-19, Fibra MTY mantiene una sólida situación financiera para continuar afrontando los retos generados por la pandemia. Al 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso tiene un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo razonable, el cual representa 14.4% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.3%.

Al 31 de marzo del 2021, existen factores adicionales que fortalecen la liquidez de Fibra MTY, tales como:

- Mantener el nivel de endeudamiento en niveles similares, al pasar de 25.67% al 31 de diciembre de 2020 a 26.62% al 31 de marzo de 2021.
- Acceso a líneas de crédito revolventes no dispuestas por \$1,040,000 más US\$30 millones de dólares norteamericanos equivalentes al 31 de marzo de 2021 a \$618,075.
- Proyección de gastos financieros para el periodo remanente del ejercicio 2021, equivalente a \$141,869.
- No existen vencimientos de deuda relevantes hasta diciembre de 2024. Las amortizaciones programadas del préstamo bancario Sindicado 2018 ascienden a \$50,991 durante el 2021.
- Se cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas en los contratos de crédito y deuda bursátil (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.

- Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$17,821 para el 2021.

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de tasa de interés

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

Con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia (LIBOR) de los pasivos a largo plazo previamente descritos, Fibra MTY contrató swaps de tasa de interés (IRS) y designó como partida cubierta los pagos de intereses derivados de la deuda que mantiene. A partir del 1 de enero de 2021, las políticas contables de Fibra MTY consideran las enmiendas a las IFRS por el proyecto de reforma a las tasas de interés de referencia; en este sentido, como se menciona en la Nota 3, a la fecha de presentación de los estados financieros, la administración evalúa de manera continua las condiciones de sus instrumentos financieros relacionados con tasa LIBOR, sin que existan impactos que deban ser contabilizados al 31 de marzo de 2021.

Coberturas de tasa de interés

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con 1 CEBURE a tasa fija por US\$100 millones de dólares y 1 préstamo bancario Sindicado 2018 a tasa variable por US\$109.2 millones de dólares, del cual ha cubierto mediante swap de tasa de interés un monto de US\$74.4 millones de dólares fijando su tasa en 4.90%. Los US\$34.8 millones de dólares remanentes se mantienen a tasa variable.

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

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2020	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2021
USD	<u>\$74,437,500</u>	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	<u>\$(136,382)</u>	\$ 9,511	\$ 17,312	<u>\$(119,070)</u>

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

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

Indicadores financieros

Un cambio en las estimaciones futuras de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY podría tener un impacto negativo en los Ingresos de Operación (ION) lo cual podría afectar la rentabilidad del Fideicomiso y por consecuencia las distribuciones de efectivo y el Precio del CBFi. 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 muestran una reducción de \$41,007 (0.04 por CBFi), respecto a las generadas en el cuarto trimestre de 2020, ver notas 11 ii y 14 i. Lo anterior debido a caída en el flujo orgánico por ciertas desocupaciones programadas y por una reserva al flujo de efectivo implementada para hacer frente a las reducciones de flujo esperadas para el periodo remanente de 2021; así como por el efecto cambiario desfavorable por la depreciación del dólar frente al peso.

10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo 2021	1 de enero al 31 de marzo 2020
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V.	\$ 4,306	\$ 4,003
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	961	1,176
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,110	2,037
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	5,119	4,920
Acción Motriz, S.A. de C.V.	766	736
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	1,254	1,210
Copachisa, S.A. de C.V.	-	48
	<u>\$ 14,516</u>	<u>\$ 14,130</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽³⁾	\$ -	\$ 3

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

Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$	8,815	\$	5,686
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾		150		113
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾		70		70
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾		41		61
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾		200		229
	\$	9,276	\$	6,159

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

		31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar ⁽¹⁾:				
Acción Motriz, S.A. de C.V.	\$	931	\$	931
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.		6,253		6,253
Penta Motríz, S.A. de C.V.		2,530		2,530
Cuprum, S.A. de C.V.		3,914		5,044
	\$	13,628	\$	14,758
Cuentas por pagar ⁽¹⁾:				
Valles de la Sierra, S. A.	\$	30	\$	31
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V.		44		-
Buró Inmobiliario Elite, S. A. de C. V. ⁽⁴⁾		2,828		2,736
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽⁴⁾		281		272
	\$	3,183	\$	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.

11. Patrimonio de los fideicomitentes

i. Aportaciones y contribuciones

- 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 31 de marzo de 2021, la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 879,426 CBFIs, que considerando el precio por CBFIs de \$11.15 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$9,806. En adición se reconocieron \$1,125 en resultados por exceso en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$8,681.
- 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.
- Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021, Fibra MTY no operó el programa de recompra por lo que no realizó recompras ni recolocaciones de CBFIs.
- Al 31 de marzo 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 CBFIs por el período de tres meses terminado el 31 de marzo 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 CBFIs	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
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

12. Utilidad por CBFIs

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

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
Utilidad neta consolidada	\$269,252	\$1,126,131
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	968,840.253	962,862.369
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	973,705.155	967,541.746
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.28	\$1.17
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.28	\$1.16

13. 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, y Filios (cinco inmuebles).
- **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 tres meses, terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de tres meses de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

1 de enero al 31 de marzo 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$172,192	\$ 149,610	\$ 8,618	\$ -	\$ 330,420
Gastos de operaciones	24,158	4,751	684	-	29,593
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	33,014	33,014
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	8,681	8,681
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(38,864)	210,580	100	-	171,816
Resultado financiero	-	-	-	(161,479)	(161,479)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	269,469
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$148,034	\$ 144,859	\$ 7,934	\$ -	\$ 300,827
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

1 de enero al 31 de marzo 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$163,871	\$ 142,320	\$ 8,583	\$ -	\$ 314,774
Gastos de operaciones	23,936	5,460	995	-	30,391
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	31,620	31,620
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	6,430	6,430
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	452,711	1,833,780	(2,216)	-	2,284,275
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	32
Resultado financiero	-	-	-	(1,403,614)	(1,403,614)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	1,127,026
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$139,935	\$ 136,860	\$ 7,588	\$ -	\$ 284,383
Adquisiciones	\$ -	\$ 113,444	\$ -	\$ -	\$ 113,444

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

Al 31 de marzo de 2021	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$ 6,475,455	\$ 7,027,897	\$ 340,750	\$ -	\$ 13,844,102
Total de activos	-	-	-	16,352,059	16,352,059
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,261,107	4,261,107

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

14. 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 31 de marzo de 2021 y hasta el 28 de abril 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 14 de abril de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobó:
 - a. Realizar distribuciones de efectivo mensuales por \$67,385 cada una, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo 2021, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de abril, mayo y junio 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 \$0.069 por CBFi.
- ii.** El 22 de abril de 2021, en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó:
 - a. 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, y por un número total de hasta 1,150,000 de CEBUREs con valor nominal de US\$100 cada uno.
 - b. Destinar los recursos netos que se obtengan de la oferta pública y colocación de CEBUREs, mencionada en el inciso a. anterior, a la liquidación anticipada del Crédito Sindicado 2018, dicha liquidación no representa una transacción de refinanciamiento para los fines de IFRS 9, al no corresponder a flujos de entrada y de salida con un mismo acreedor. Por lo tanto, los costos de emisión de deuda bursátil se amortizarán a través del método de interés efectivo durante la vigencia de la deuda bursátil, en caso de concretarse exitosamente; y los costos de emisión de deuda del crédito Sindicado 2018 serán reconocidos en resultados en el momento en que se concrete el pago.
 - c. 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.
 - d. 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.
- 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 7). Por lo reciente de su otorgamiento, dichas escrituras públicas se encuentran en proceso de inscripción en los registros públicos correspondientes.