

FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

Monterrey, Nuevo León, a 22 de julio de 2020 – 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 segundo trimestre de 2020, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2020.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 1T20 con 59 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 2T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2020 fue de 96.4%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 91.8% y 84.3% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$17.2 en oficinas corporativas, US\$13.6 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$6.2 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.
Ingresos totales	358,874	296,711	21.0%
ION	329,320	267,272	23.2%
UAFIDA	302,498	241,436	25.3%
FFO	279,156	197,284	41.5%
AFFO	259,953	186,784	39.2%

A pesar del entorno Fibra Mty mantiene resultados sólidos

“La pandemia que estamos viviendo nos confirma que es indispensable mantener un enfoque de largo plazo”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Complementando, Si bien durante este trimestre obtuvimos resultados sobresalientes con una distribución de efectivo de Ps. 0.27 por CBFI, estamos conscientes que la incertidumbre permanece en el entorno. Avalos agregó: “Estoy convencido que el mantener flexibilidad en nuestro balance nos permitirá enfrentar mejor esta situación de manera que nos encontremos preparados para aprovechar las oportunidades que ofrezcan los mercados.”

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, con un componente preponderante de oficinas. 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 (“LISR”), 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 LISR 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 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 Fibra Mty. 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.

Contacto para Inversionistas:

Jaime Martínez Trigueros
Tel: (81) 41-60-14-03
jmartinez@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.



2T20

Reporte de Resultados



fibra **mty**

redefine la rentabilidad
inmobiliaria en México



Contacto: Jaime Martínez
Director de Finanzas
T.+52 (81)4160-1403
Email: jmartinez@fibramty.com

Modelo de Inversión de **fibramty**



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de julio de 2020 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2020 (“2T20”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Información Relevante del Segundo Trimestre de 2020

- Habiendo transcurrido cuatro meses desde el inicio de la pandemia COVID-19, continúa incierto el impacto total que tendrá este brote en los Negocios y por consiguiente el impacto que éste causará en los arrendatarios de Fibra Mty. En función a esto, el Administrador ha realizado su segunda evaluación preliminar de la situación actual conforme a la información disponible. En la sección de Desempeño Financiero del presente reporte está disponible un resumen de la estrategia de Fibra Mty para enfrentar su riesgo financiero y sus principales impactos a la fecha del presente reporte.
- En función a los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la pandemia mundial, el pasado 15 de julio, el Comité Técnico aprobó la modificación de la guía de distribución 2020, para quedar en un rango de Ps. 1.0300 - 1.0500 y Ps 1.0501 - 1.0700 por CBFi, considerando un tipo de cambio entre Ps. 21.50-22.50 y Ps. 22.51-23.50, respectivamente. Este cambio considera los efectos macroeconómicos de reducción de tasa de interés en las inversiones gubernamentales y la pausa en las adquisiciones debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario, así como la depreciación del peso frente al dólar.
- Fibra Mty refinanció el crédito quirografario con HSBC por US\$35.0 millones con una disposición del crédito sindicado HSBC el 8 de junio del 2020 por la misma cantidad. Esta acción permitió extender el vencimiento de los US\$35.0 millones de marzo 2022 hasta diciembre del 2024.
- Fibra Mty cerró el 2T20 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 2T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2020 fue de 96.4%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$17.2 en oficinas corporativas, US\$13.6 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$6.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 358.9 millones, 21.0% por encima del 2T19.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 329.3 millones, 23.2% mayor al 2T19.
- La UAFIDA del 2T20 alcanzó Ps. 302.5 millones, 25.3% por encima del 2T19.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T20 fueron de 91.8% y 84.3%, 170 y 290 puntos base por encima de los márgenes del 2T19.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 279.2 millones, 41.5% por encima del 2T19, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 260.0 millones, 39.2% por encima del 2T19.
- Como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T20, las distribuciones de efectivo generadas a partir del 1 de enero de 2020, se realizan de manera mensual, con la intención de homologar los periodos de tiempo de entrega entre cada una de ellas. El calendario de distribuciones 2020 está disponible en la sección de Distribución por CBFi del presente reporte.
- La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T20, ascenderá a Ps. 260.0 millones, equivalente a Ps. 0.270 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 11.0% respecto al precio de Ps. 9.84 por CBFi al cierre del 1T20, e incluye el efecto favorable generado por la depreciación del peso frente al dólar durante el 2T20.

Reporte de Resultados 2T20

Indicadores Operativos:

	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58⁽¹⁾	54	7.4%⁽²⁾	58⁽¹⁾	-
Oficinas	18	18	-	18	-
Industrial	34	30	13.3%	34	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m²	708,520	661,175	7.2%⁽³⁾	708,520	-
Tasa de Ocupación (ABR)	96.4%	96.9%	(0.5 p.p.)⁽⁴⁾	96.4%	-
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$17.2	\$18.8	(8.5%)⁽⁵⁾	\$16.8	2.4%⁽⁶⁾
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$13.6	\$13.9	(2.2%)⁽⁵⁾	\$13.2	3.0%⁽⁶⁾
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.6	\$4.5	2.2%	\$4.5	2.2%⁽⁷⁾
Renta Promedio / m² comercial (US\$)	\$6.2	\$7.4	(16.2%)⁽⁵⁾	\$6.0	3.3%⁽⁶⁾

(1) No incluye la propiedad Cuprum, actualmente en proceso de reconversión para su mayor y mejor uso.

(2) Adquisición de 4 propiedades industriales del portafolio Garibaldi, de los cuales 3 propiedades fueron adquiridas durante el 4T19 y la restante en el 1T20.

(3) Principalmente por la adquisición del portafolio Garibaldi, de las cuales 3 propiedades cuentan con 35,729 m² de ABR adquiridas el 27 de noviembre 2019 y 1 propiedad con 8,470 m² de ABR adquirida el 29 de enero 2020 y ajustes por mediciones BOMA.

(4) Desocupación parcial en un inmueble del portafolio Huasteco.

(5) Decremento en precios de renta por depreciación del peso frente al dólar (2T20 Ps. 23.1325 vs 2T19 Ps. 19.1685).

(6) Incremento en precios de renta por apreciación del peso frente al dólar (2T20 Ps. 23.1325 vs 1T20 Ps.24.2853).

(7) Renta escalonada del inmueble Garibaldi 4 actualizada en el 2T 2020 a un precio más cercano al promedio del portafolio.

Resumen Adquisiciones:

<i>Miles de pesos (excepto ABR y plazo)</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	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 m²	-	-	-	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 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.

Reporte de Resultados 2T20

Posición Financiera:

	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	Δ%/p.p.
Efectivo y Equivalentes de efectivo	3,511,694	812,011	332.5%⁽¹⁾	3,689,730	(4.8%)
Propiedades de Inversión	14,973,285	13,206,741	13.4%⁽²⁾	16,172,158	(7.4%)
Total del Activo	18,668,268	14,161,353	31.8%	20,094,536	(7.1%)
Deuda	5,869,498	5,086,091	15.4%⁽³⁾	6,299,805	(6.8%)
Total del Pasivo	6,525,257	5,517,174	18.3%	7,026,831	(7.1%)
Total del Patrimonio	12,143,011	8,644,179	40.5%⁽⁴⁾	13,067,705	(7.1%)

- (1) El incremento vs 2T19 fue principalmente por recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs realizada al amparo del programa multivalor efectuada a finales de octubre de 2019, neto de desembolsos en propiedades de inversión mayormente por la compra del portafolio Garibaldi, entre otros menores.
- (2) El incremento vs 2T19 fue debido a los efectos de valor razonable reconocidos de conformidad con NIC 40 Propiedades de Inversión y la adquisición del portafolio Garibaldi en noviembre 2019 y enero 2020. Debido a que el portafolio de Fibra Mty está valuado mayormente en dólares la depreciación del peso frente al dólar de Ps. 3.9640 generó incrementos de valuación significativos, los cuales fueron contrarrestados en menor medida por 1) el impacto generado por COVID-19 en variables macroeconómicas y de mercado tales como: menor inflación proyectada esperada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes y disminución del valor de las rentas de mercado; y 2) pérdida de valor del inmueble Cuauhtémoc debido a proceso de liquidación de Banco Ahorro Famsa.
- (3) Al igual que en el rubro de propiedades de inversión, el incremento en deuda fue generado por las depreciaciones del peso frente al dólar mencionadas en el numeral 2 anterior.
- (4) Incremento integrado principalmente por recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs realizada al amparo del programa multivalor efectuada a finales de octubre de 2019 y la utilidad integral consolidada de los últimos 12 meses, compensado en menor medida por las distribuciones a tenedores de CBFIs.

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	2T20	2T19	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T20	Δ%/p.p.
Ingresos totales	358,874	296,711	21.0%	314,774	14.0%
ION	329,320	267,272	23.2%	284,383	15.8%
UAFIDA	302,498	241,436	25.3%	254,779	18.7%
FFO	279,156	197,284	41.5%	260,730	7.1%
AFFO	259,953	186,784	39.2%	251,025	3.6%

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

Indicadores Financieros por CBFi:

	2T20	2T19	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	1T20	Δ%/p.p.
ION	0.342	0.418	(18.2%)	0.296	15.5%
UAFIDA	0.314	0.377	(16.7%)	0.265	18.5%
FFO	0.290	0.308	(5.8%)	0.271	7.0%
AFFO	0.270	0.292	(7.5%)	0.261	3.4%
CBFIs en circulación (en miles)⁽²⁾	961,970.294	639,967.331	50.3%	960,796.423	0.1%

- (1) Las explicaciones de las variaciones se encuentran detalladas en la sección de Desempeño Financiero.
- (2) CBFIs en circulación a la fecha del reporte.

Reporte de Resultados 2T20

Márgenes de Indicadores Financieros:

	2T20	2T19	$\Delta\%/p.p.$	1T20	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	358,874	296,711	21.0%	314,774	14.0%
ION	91.8%	90.1%	1.7 p.p.	90.3%	1.5 p.p.
UAFIDA	84.3%	81.4%	2.9 p.p.	80.9%	3.4 p.p.
FFO	77.8%	66.5%	11.3 p.p. ⁽¹⁾	82.8%	(5.0 p.p.)
AFFO	72.4%	63.0%	9.4 p.p. ⁽¹⁾	79.7%	(7.3 p.p.)

(1) Crecimiento por mayor producto financiero generado por la inversión de los excedentes de caja obtenidos por la segunda colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor efectuada a finales de octubre de 2019.

Reporte de Resultados 2T20

Comentarios del Director General

“Los pronósticos generalmente nos dicen más de la persona que pronostica, que del futuro”
Warren Buffett

Me da mucho gusto saludarlos, esperando que se encuentren bien al igual que sus familias y colaboradores de trabajo. En Fibra Mty, todos estamos bien de salud y seguimos trabajando desde casa.

La pandemia que estamos viviendo nos confirma que es indispensable mantener un enfoque de largo plazo. Pensamos que dentro de los procesos de adaptación a las condiciones que estamos viviendo toma especial relevancia el que empresas líderes en sus respectivas industrias pongamos la muestra manteniendo una mejora continua de nuestros estándares de gobierno corporativo, cuidado ambiental y responsabilidad social, que contribuyen al desarrollo sustentable de nuestro planeta, así como a una sana convivencia entre los negocios y la sociedad, que nos permita ofrecer resultados sustentables y reiterar nuestro compromiso con generaciones actuales y futuras.

Al ser la incertidumbre una de las principales condiciones que prevalecen en el ambiente, quisiera compartir con ustedes algunas de las estrategias que hemos instrumentado en los últimos 4 meses, con la idea de mantener la solidez de nuestra Fibra:

1. Durante marzo y abril realizamos un análisis de riesgos financieros, al proyectar distintos escenarios adversos, con la idea de identificar los principales riesgos y, así poder instrumentar las estrategias que nos permitan mitigar sus posibles consecuencias.
2. Desde abril, hemos realizado ajustes financieros enfocados a contener dichos riesgos, suspendiendo temporalmente los procesos de adquisiciones, con el objeto de preservar nuestra liquidez, diseñando una estrategia de tesorería para reducir los riesgos de la volatilidad cambiaria y, finalmente, ampliando los plazos de los créditos con vencimientos más cercanos.
3. Desde abril iniciamos un proceso de acercamiento a nuestros inquilinos para entender a profundidad su situación particular y poder apoyar en mejor forma a quienes realmente lo necesitaran.
4. Adaptamos las condiciones operativas y tecnológicas de nuestros edificios ante el eventual regreso de los usuarios, a través de procesos de sanitización, controles de higiene y cumplimiento con protocolos de autoridades federales y locales. Adicionalmente estamos haciendo mejoras a través de la instrumentación de soluciones tecnológicas que permitirán crear una experiencia única a los usuarios de nuestros edificios, con lo cual iniciamos la transformación digital en los edificios de Fibra Mty.

Si bien durante este trimestre obtuvimos resultados sobresalientes, estamos conscientes que la incertidumbre permanece en el entorno. Estoy convencido que el mantener flexibilidad en nuestro balance nos permitirá enfrentar mejor esta situación de manera que nos encontremos preparados para aprovechar las oportunidades que ofrezcan los mercados.

Agradezco como siempre su confianza y deseo que ustedes y sus seres queridos se mantengan saludables.



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 2T20

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 59 inmuebles, localizados en 9 estados de México, con una edad promedio de 13.8 años y ocupación de 96.4% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, continuamos con el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 2T120 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m ²)	2T20 Ingresos Totales	2T19 Ingresos Totales	Δ% 2T20 vs 2T19	1T20 Ingresos Totales	Δ% 2T20 vs 1T20
1-3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633 ⁽⁵⁾	51,339	50,135	2.4%	50,498	1.7%
4-6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	33,246	27,659	20.2%	28,444	16.9%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	9,753	7,725	26.3%	7,661	27.3%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,293	3,430	25.2%	3,753	14.4%
9	Cuprum	Nuevo León	⁽⁶⁾	-	3,693	(100.0%)	-	-
10-14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	38,684	9,386	8,055	16.5%	8,485	10.6%
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,200	1,154	4.0%	1,211	(0.9%)
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,656	5,483	3.2%	5,651	0.1%
20	Santiago	Querétaro	16,497	5,611	4,493	24.9%	4,572	22.7%
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,999	1,941	3.0%	2,037	(1.9%)
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	14,663	12,906	13.6%	12,582	16.5%
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	14,678	11,761	24.8%	12,071	21.6%
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	27,302	21,872	24.8%	22,574	20.9%
32	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259 ⁽⁷⁾	12,239	13,213	(7.4%)	13,092	(6.5%)
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,670	5,455	3.9%	5,670	0.0%
34	Redwood	Jalisco	11,605	21,197	18,669	13.5%	18,652	13.6%
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,534	1,438	6.7%	1,545	(0.7%)
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	31,208	28,305	10.3%	26,450	18.0%
43	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	8,866	8,663	2.3%	8,866	0.0%
44	Zinc	Nuevo León	19,623	4,852	-	-	4,003	21.2%
45	Patria	Jalisco	7,970	9,518	6,927	37.4%	8,760	8.7%
46-55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	68,079	53,734	26.7%	55,856	21.9%
56-59	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	16,585	-	-	12,341	34.4%
	Total / Promedio		708,520	358,874	296,711	21.0%	314,774	14.0%

⁽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.

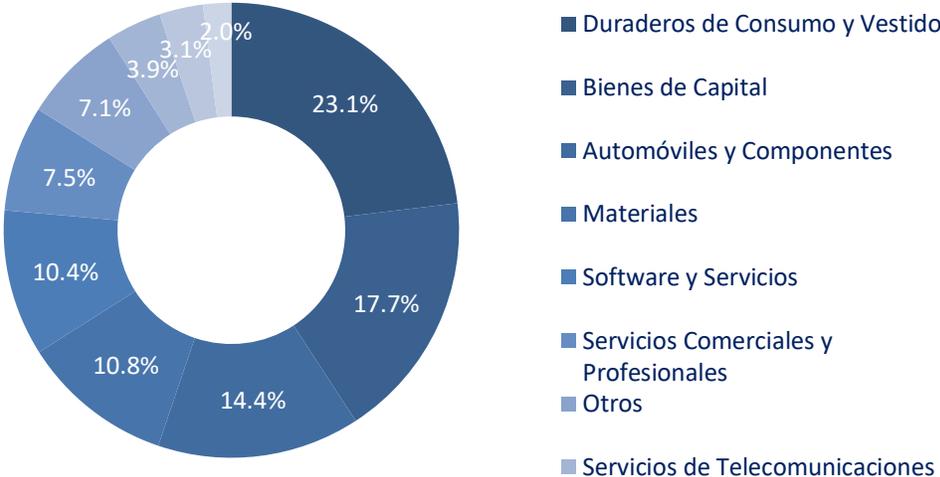
⁽⁵⁾ Actualización de ABR por 662 m² en Plaza Central derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association).

⁽⁶⁾ Excluye 17,261 m² de ABR debido al inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum para alcanzar su mayor y mejor uso.

⁽⁷⁾ Actualización de ABR por 122 m² en Fortaleza derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association).

Distribución por Giro Económico

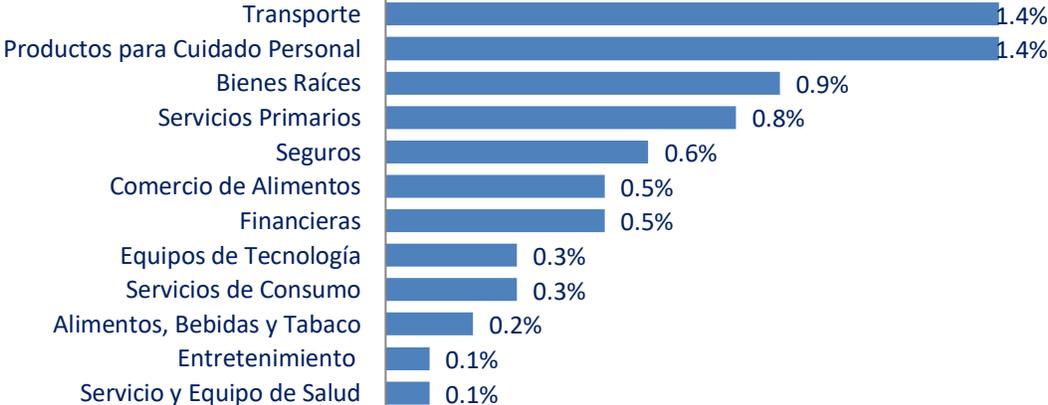
Distribución de Arrendatarios por Giro Económico(1) (% del Ingreso)



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

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

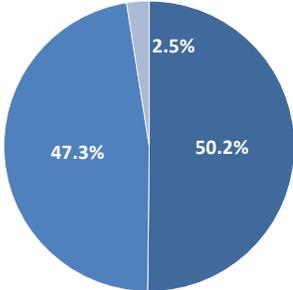
Otros sectores (7.1 %)



Reporte de Resultados 2T20

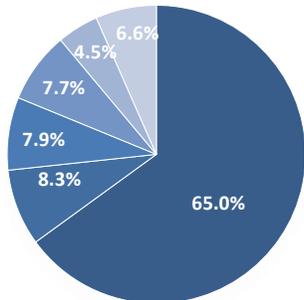
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del Ingreso)

Por tipo de activo (uso de la propiedad)



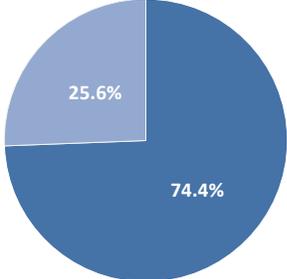
■ Industrial ■ Oficinas ■ Comercial

Por Ubicación



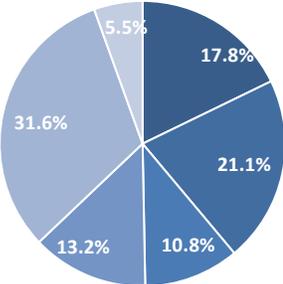
■ NL ■ Slp ■ Coah ■ Jal ■ Chih ■ Otros

Por Moneda



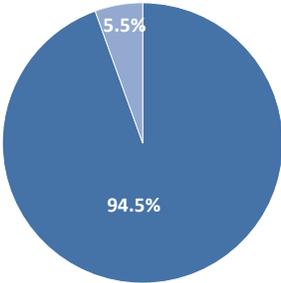
■ USD ■ MXN

Por Vencimientos (años)



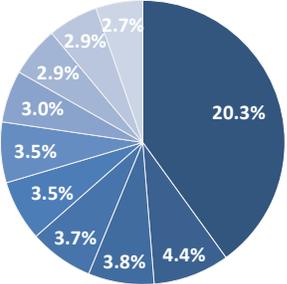
■ 0-1 ■ 1-3 ■ 3-5 ■ 5-7 ■ 7-10 ■ 10+

Ocupación



■ Rentado ■ Disponible

Principales Usuarios



■ Whirpool ■ Crisa ■ CSL ■ Cemex ■ Oracle
■ Axtel ■ PWC ■ Epicor ■ Danfoss ■ Famsa

Reporte de Resultados 2T20

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

<i>Oficinas</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	18	-	18	-
ABR en m ²	163,904	163,119	0.5% ⁽¹⁾	163,904	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.7	4.8	(2.1%)	4.7	-
Ocupación	88.1%	87.6%	0.5 p.p.	88.4%	(0.3 p.p.)

⁽¹⁾ Actualización de ABR en Plaza Central y Fortaleza derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association) y a la transformación de 91 m² de área común en ABR

<i>Industrial</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	34	30	13.3%	34	-
ABR en m ²	525,266	478,706	9.7%	525,266	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.0	5.6	(10.7%)	5.2	(3.8%)
Ocupación	98.9%	100.0%	(1.1 p.p.)	98.9%	-

<i>Comercial</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	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)	9.8	10.4	(5.8%)	9.9	(1.0%)
Ocupación	98.3%	99.9%	(1.6 p.p.)	98.9%	(0.6 p.p.)

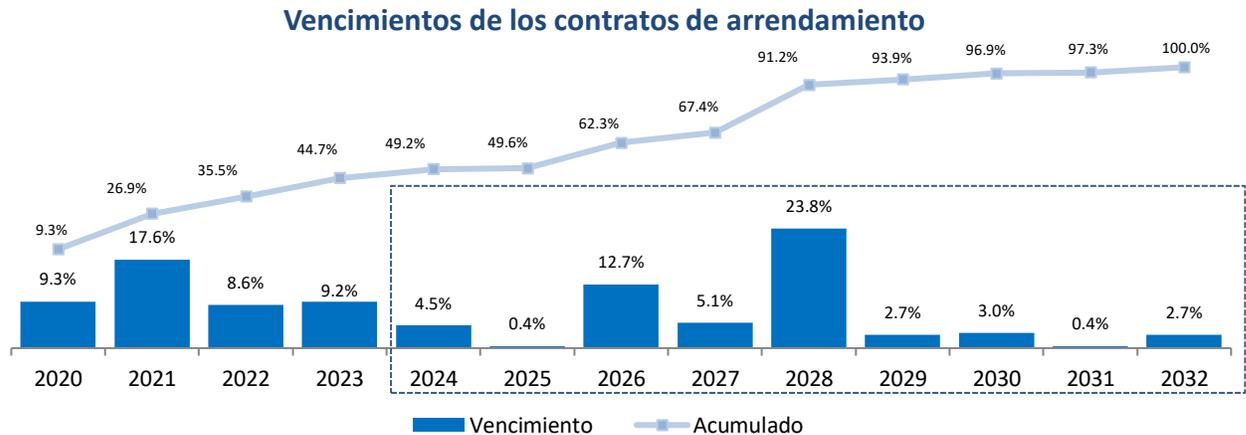
<i>Portafolio Fibra Mty</i>	2T20	2T19	Δ%/p.p.	1T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	54	7.4%	58	-
ABR en m ²	708,520	661,175	7.2%	708,520	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.0	5.4	(7.4%)	5.1	(2.0%)
Ocupación	96.4%	96.9%	(0.5 p.p.)	96.4%	-

Reporte de Resultados 2T20

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

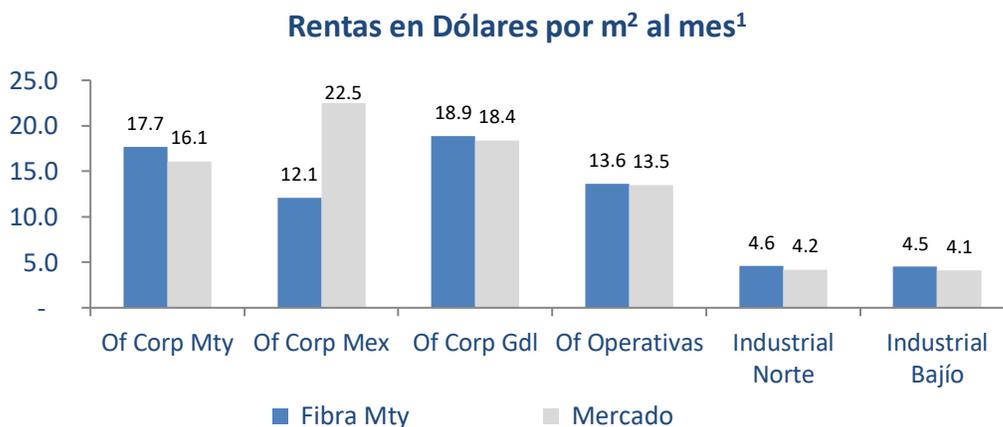
Al 30 de junio de 2020, Fibra Mty contaba con 115¹ arrendatarios, 60.9% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 27.8% de uso industrial y 11.3% de uso comercial.

Al 30 de junio de 2020, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.0 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 55.3% del flujo de rentas hasta principios del 2024.



Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta en línea con el mercado de Oficinas Operativas, Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl. Lo anterior significa que, si Fibra Mty renovara el día de hoy la totalidad de sus contratos de arrendamiento, no tendría un impacto material en sus ingresos, aun considerando la baja en los precios de salida en el mercado durante el 2T20 ocasionada por la contingencia sanitaria. Los precios de renta del portafolio tenderán a ajustarse a valores de mercado a mediano plazo de acuerdo con el calendario de vencimientos de los contratos actuales.



¹ El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m² al mes.
 Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 2T 2020
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T 2020
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T 2020
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

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

Reporte de Resultados 2T20

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 2T 2020

Desempeño mismos inmuebles:

La comparativa mismos inmuebles excluye el Portafolio Garibaldi y los inmuebles Zinc y Cuprum, este último debido a su actual proceso de reconversión para alcanzar su mayor y mejor uso.

ION

(miles de pesos)	2T20	2T19	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	53	53	-
Ingresos totales	337,437	293,018	15.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,237	29,263	(0.1%)
ION mismos inmuebles	308,200	263,755	16.9%
Margen ION mismos inmuebles	91.3%	90.0%	1.3 p.p.

El ION mismos inmuebles incrementó 16.9% con respecto a lo reportado en el 2T19, principalmente por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 19.1569 en el 2T19 a Ps. 23.4428 en el 2T20. El gasto de operación se mantuvo prácticamente en línea con lo reportado en el 2T19 al disminuir 10 puntos base.

El efecto cambiario favorable llevó nuestro margen ION mismos inmuebles a 91.3%, un incremento de 130 puntos base respecto al 2T19.

El margen ION se mantuvo por encima del margen objetivo de 88.0%.

Ocupación

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	53
ABR m²(1)	644,698

(1) Actualización de ABR por 662 m² en Plaza Central y 122 m² en Fortaleza derivado de estudio (Building Owners and Managers Association) BOMA y a la transformación de 91 m² de área común en ABR.

Mismos Inmuebles	2T20		2T19		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	144,352	88.1%	142,890	87.6%	1,462	0.5 p.p.
Ocupación Industrial	455,563	98.7%	461,445	100.0%	(5,882)	(1.3 p.p.)⁽¹⁾
Ocupación Comercial	19,026	98.3%	19,326	99.9%	(300)	(1.6 p.p.)⁽¹⁾
Ocupación Mismos Inmuebles	618,941	96.0%	623,661	96.9%	(4,720)	(0.9 p.p.)

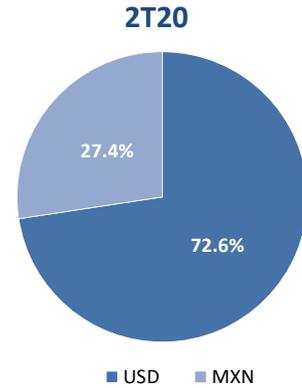
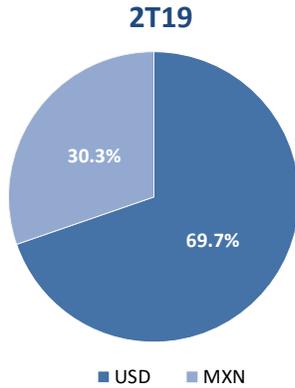
(1) Disminución principal en el portafolio Huasteco debido a desocupaciones en los inmuebles Nippon y Zona Comercial.

Reporte de Resultados 2T20

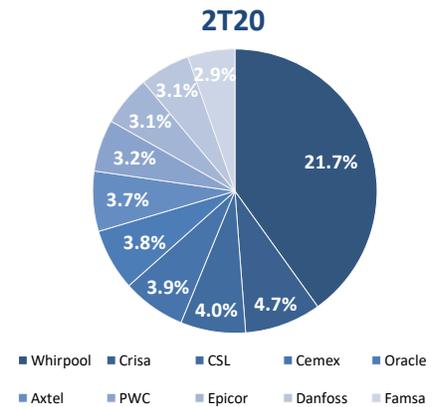
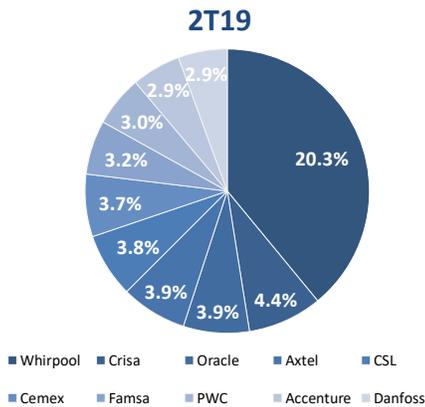
Indicadores Operativos

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 2T19 se consideró el tipo de cambio Ps. 19.1685 y para el 2T20 el tipo de cambio Ps. 23.1325.

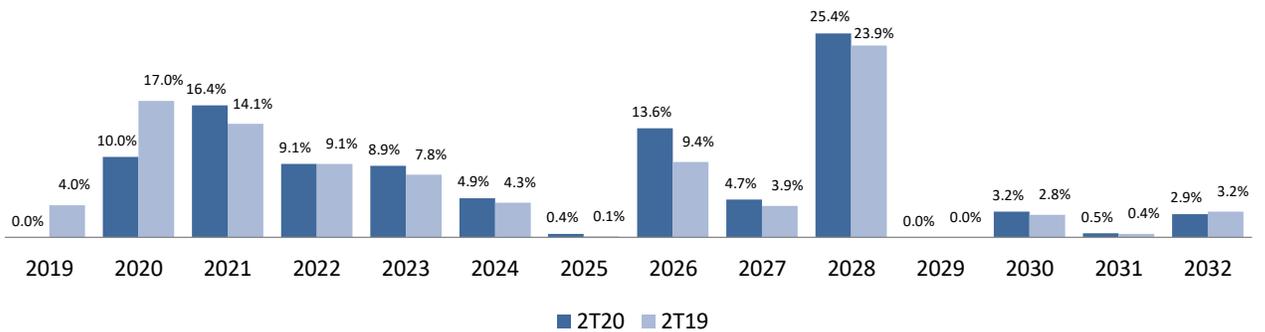
Moneda



Principales Usuarios



Vencimientos de los contratos de arrendamiento



Reporte de Resultados 2T20

Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación:

El presupuesto anual para Capex en el 2020 es de Ps. 42.0 millones.

Al 30 de junio de 2020 el Capex considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

<i>miles de pesos</i>	2T20	1T20	2020
Inversiones de capital en propiedades de inversión	14,488	28,304	42,792
- Capex financiado ⁽¹⁾	3,693	11,346	15,039
- Capex reservado y erogado en 2019 ⁽²⁾	-	12,009	12,009
= Capex capitalizado, neto	10,795	4,949	15,744
+ Capex ejecutado como gasto de operación	1,459	-	1,459
+ Capex por ejecutar generado en 2020	(1,754)	5,551	3,797
= Capex presupuestado	10,500	10,500	21,000
- Capex ejecutado como gasto de operación	1,459	-	1,459
= Capex para AFFO	9,041	10,500	19,541

⁽¹⁾ Incluye: i) el reemplazo de sistema de aire acondicionado y colocación de un sistema de tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales en el portafolio OEP, el cual permitirá ofrecer un mejor servicio, reducir gastos de energía eléctrica y ahorrar gastos de mantenimiento en un periodo de 3 años debido a garantías otorgadas por el proveedor. Durante el 1T20 se concluyó con dicho proyecto, teniendo un gasto acumulado ejercido de Ps. 37.5 millones (Ps. 14.2 millones, Ps. 17.4 millones, Ps. 1.2 millones y Ps. 4.7 millones ejercidos en 2017, 2018, 2019 y 2020, respectivamente) ii) e inversiones en los portafolios Huasteco y Casona por Ps. 1.8 millones y Ps. 8.5 millones.

⁽²⁾ Corresponde a inversiones para reposición de iluminación, andenes, aire acondicionado, sistema contra incendio y remodelación de baños y comedor en los portafolios Huasteco y Casona por Ps. 2.3 millones y Ps. 9.7 millones. Al 30 de junio de 2020, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 13.6 millones, integrado por reservas remanentes de 2018 de Ps. 6.0 millones y de Ps. 3.8 millones para cada uno de los años 2019 y 2020.

Inmuebles en proceso de construcción/reconversión

La expansión del inmueble Fagor anunciada a finales de 2019, a pesar de los retrasos derivados por COVID-19 está cercana a su conclusión y se estima que se entregue durante el mes de agosto 2020. Vale la pena mencionar que el inquilino comenzó a pagar renta desde enero 2020 y por ende no existe una repercusión económica por dicho retraso.

Inmueble	Proyecto	Precio	ION anualizado	ABR	Tasa de capitalización	Fecha de inicio	Grado de avance	Fecha de terminación
Huasteco Fagor⁽¹⁾	Expansión	Ps. 40.6	Ps. 3.9	5,400	9.6%	dic 19	77.1%	Ago-20⁽²⁾

(1) Los importes de precio e ION anualizado fueron calculados con el tipo de cambio a la fecha de la transacción.

(2) Derivado de la actual contingencia y la posible falta de suministro de materia prima, la fecha de cierre pudiera sufrir algún retraso.

Reporte de Resultados 2T20

Al 30 de junio de 2020, Fibra Mty se encuentra en la primera etapa de la reconversión del inmueble Cuprum la cual consiste en la demolición del edificio existente.

Con una perspectiva de largo plazo y con la intención de mantener un portafolio de alta calidad, Fibra Mty se encuentra evaluando propuestas de maximización de valor de algunas de sus propiedades improductivas o subutilizadas, principalmente en la reconversión de la propiedad Cuprum y Atento, actualmente con uso industrial y oficinas, respectivamente, y la maximización del uso de los inmuebles en Oficinas en el parque.

Reporte de Resultados 2T20

Desempeño Financiero

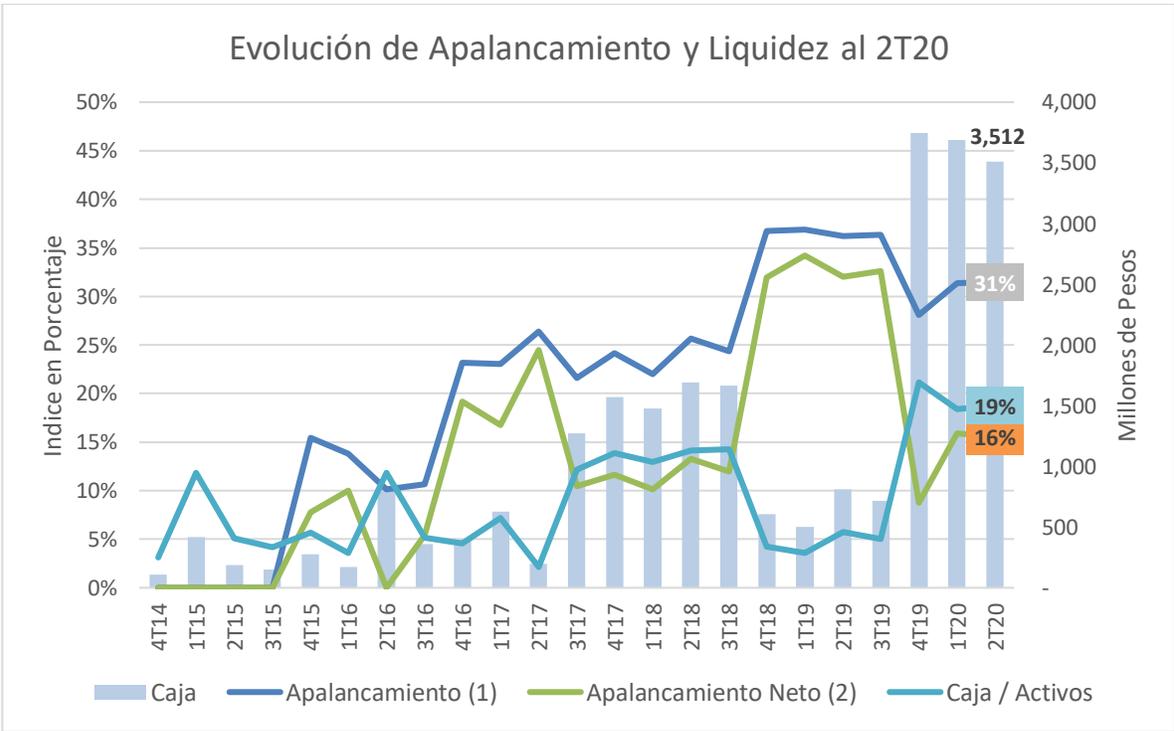
COVID-19 2T20

La pandemia mundial causada por el COVID-19 se ha propagado aceleradamente dejando un número significativo de personas infectadas. Las medidas necesarias adoptadas por los gobiernos para contener el virus han afectado a la actividad económica, lo que a su vez tiene implicaciones en la información financiera.

Las restricciones implementadas para prevenir la transmisión del virus tuvieron un impacto inmediato en sectores como el turismo, el transporte, el comercio minorista, el entretenimiento, la manufactura y están afectando a la mayoría de los sectores de negocio.

Dado lo anterior, la recuperación de la economía mundial y nacional, hasta el momento de la publicación de este reporte del 2T20, sigue siendo incierta, por lo que valorar los efectos totales de esta coyuntura en el desempeño operativo y financiero de Fibra Mty dependerá del curso que tome dicha condición en los próximos meses, en función de diversos factores, y del impacto que ocasione en los segmentos donde participa la Compañía.

Ante estos retos, la situación financiera de Fibra Mty le permitirá seguir manteniendo un buen margen de maniobra para enfrentar los impactos que esta emergencia pueda ocasionarle. La emisión de capital realizada el 28 de octubre del 2019, así como su moderado nivel de deuda, mitigará los eventuales impactos que pudiera tener esta contingencia.



(1) Nivel de Apalancamiento igual a Deuda Total/Activos Totales.
 (2) (Deuda - Efectivo) / (Total de Activos - Efectivo).

Reporte de Resultados 2T20

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo más altos desde su nacimiento, los cuales representaron 18.8% y 21.2% del total de sus activos al 2T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento representó un 31.5% y 27.9% al 2T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 15.6% y 8.5% al 2T20 y 4T19.

Habiendo transcurrido cuatro meses desde el inicio de esta pandemia, continúa incierto el impacto total que tendrá el brote del COVID-19 en los Negocios y por consiguiente el impacto que éste causará en los arrendatarios de Fibra Mty. En función a esto, el Administrador ha realizado su segunda evaluación preliminar de la situación actual conforme a la información disponible. No obstante, por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información pudiera estar incompleta o sufrir modificaciones. De los resultados de dicha segunda evaluación preliminar, se destaca lo siguiente:

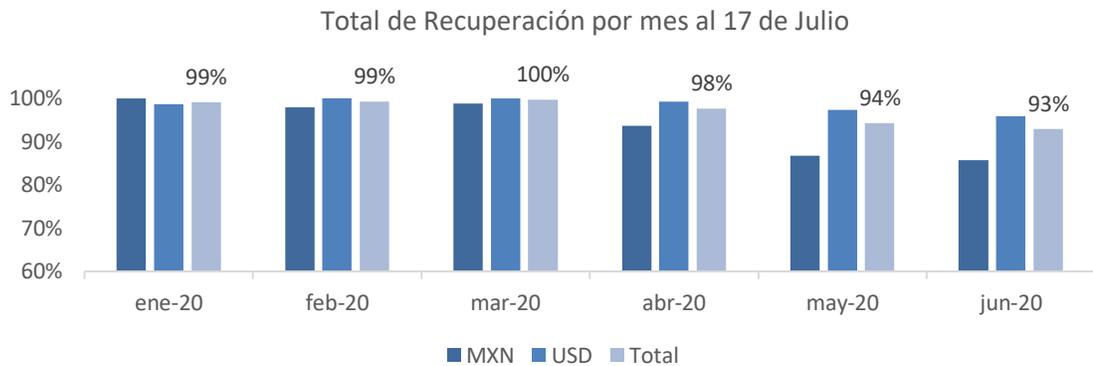
- Cartera.

Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector o cliente específico. Aunado a lo anterior, el hecho de que la base de clientes corresponde mayormente a inquilinos institucionales, ha favorecido hasta el momento, la recuperación de cartera en periodos menores a 30 días, y por ende, a un muy bajo riesgo de incobrabilidad. Como se indica en la política contable revelada en los estados financieros consolidados, para determinar si una cuenta por cobrar debe estimarse como incobrable, la administración sigue un enfoque de pérdidas crediticias esperadas, el cual considera la probabilidad de que un inquilino incumpla y, en caso de incumplir con su pago, cuánto se estima recuperar de dicha cuenta por cobrar, teniendo en cuenta la facultad de aplicación de los depósitos en garantía recibidos al iniciar cada contrato de arrendamiento.

Dada la situación actual, la administración de Fibra Mty realiza un seguimiento puntual a las expectativas de cobranza, con la finalidad de identificar si, en las estimaciones de incobrabilidad, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida en caso de que se materialice un incumplimiento, debieran modificarse. En este sentido, la exposición al riesgo está basada en las cuentas por cobrar vigentes al cierre de cada mes y la severidad de la pérdida será calculada tomando en cuenta los depósitos en garantía que el inquilino tenga vigentes y que no hayan sido aplicados.

La Compañía tiene una sólida y cercana relación con sus inquilinos y se mantiene alerta de sus requerimientos. De esta forma, durante el 2T20, Fibra Mty realizó un esfuerzo conjunto con sus inquilinos, mediante el cual, en los casos que así lo requirieron aplicó 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; y en otros casos, se acordaron cobranzas diferidas que se traducirán en la recuperación de ingresos generados en el 2T20 durante el año 2021. De esta forma, la recuperación de cartera al cierre del 2T20, se ha mantenido en niveles cercanos al 100% tal y como se muestra a continuación:

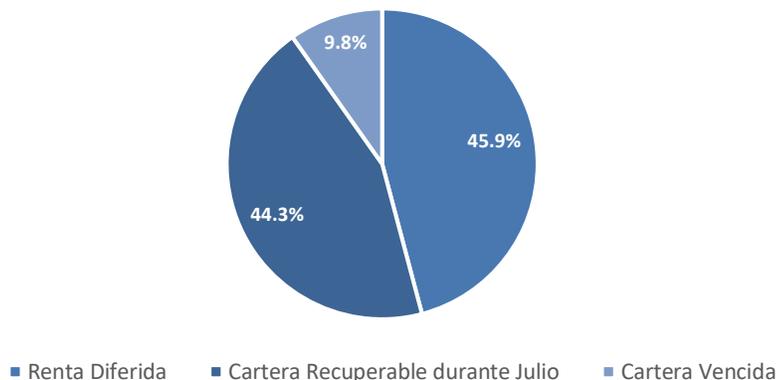
Reporte de Resultados 2T20



* La grafica representa el porcentaje de cobranza hasta el 17 de julio del 2020 respecto a la facturación mensual por origen de moneda recibida.

Al 30 de junio de 2020, el saldo de nuestra cartera asciende a Ps. 29.1 millones y se compone de la siguiente manera:

Cartera al 30 de Junio 2020



- 1) Tal y como lo indicamos en líneas anteriores, derivado de acuerdos extraordinarios con algunos arrendatarios, el 45.9% de la cartera al 30 de junio de 2020, representa el diferimiento de pago de algunas facturas para ayudar a la tesorería de nuestros inquilinos, permitiendo así la continuidad de los Negocios.
 - 2) A la fecha del presente reporte, hemos cobrado Ps. 7.8 millones de un total Ps. 12.9 millones, es decir más del 60.0% de nuestra cartera etiquetada como Recuperable durante Julio.
 - 3) El 9.8% de nuestra cartera vencida equivale a Ps. 2.9 millones, de los cuales, a la fecha del presente reporte hemos recuperado Ps. 0.8 millones. Debido a la inmaterialidad del monto, al 30 de junio de 2020, no tenemos un registro de deterioro en nuestra cartera en términos normativos; sin embargo, en un sentido económico, bajo un panorama incierto y dado que este saldo está integrado por inquilinos no institucionales cuya cartera pudiera resultar no recuperable debido a una potencial insolvencia, a partir del 2T20 iniciamos una reserva trimestral con impacto directo en nuestro indicador de mercado AFFO, que representa el 3.0% de nuestros ingresos trimestrales y equivale a Ps. 10.9 millones.
- Propiedades de inversión.

Reporte de Resultados 2T20

Las propiedades de inversión mantenidas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio de 2020, con apoyo de valuadores calificados independientes y ascienden a Ps. 14,973.3 millones. La disminución de 7.4% respecto al 1T20, se explica por tres diferentes aspectos que a continuación se describen:

- 1) COVID-19: Derivado de la coyuntura actual, se afectaron condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles:
 - Menor Inflación proyectada esperada,
 - Mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y
 - Disminución del valor de las rentas de mercado.

Estos factores representan una disminución sobre el portafolio total de 4.0% con respecto al cierre del trimestre anterior.

- 2) Tipo de cambio (TC): Al cierre del 2T20, el TC se apreció Ps. 1.1528 respecto al 1T20, situándose en Ps. 23.1325. Este cambio equivale a una pérdida en valor de las Propiedades de Inversión de 2.7% con respecto al 1T20.

- 3) Liquidación Banco Ahorro Famsa: Como es de conocimiento general, recientemente se anunció que Banco Ahorro Famsa entró en liquidación y le fue revocada su licencia para operar. Como inquilino de Fibra Mty, esta entidad cuenta con un contrato de arrendamiento vigente hasta agosto de 2032, por un espacio de 10,294m² de ABR que representan el total del edificio de oficinas denominado Cuauhtémoc, en Monterrey, N.L.

Derivado de lo anterior, el valor del activo disminuyó Ps. 115 millones, lo cual equivale a un 0.7% sobre la variación del portafolio total respecto al 1T20 y se compone de los siguientes supuestos:

- Vencimiento anticipado del contrato de arrendamiento tomando en cuenta que se reciben los siguientes tres meses de renta y a partir del cuarto se cancela el contrato.
- A partir del cuarto mes se recibe el inmueble y se comienza la comercialización del espacio tomando en cuenta un tiempo de absorción considerable y adecuado a las condiciones de mercado actual.

A la fecha del presente reporte, Fibra Mty, se encuentra en conversaciones con el liquidador a cargo, con el objetivo de definir el plazo en que el inmueble Cuauhtémoc será ocupado durante el proceso de liquidación y el programa de cobros de arrendamiento que se ejercerá durante dicho proceso.

Finalmente, respecto al portafolio total de Fibra Mty, resulta importante enfatizar que la incertidumbre en torno al COVID-19 está 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.

- Liquidez y perfil de deuda.

Reporte de Resultados 2T20

La sólida posición financiera de Fibra Mty la pone en una situación de fortaleza frente a los hechos extraordinarios que pudiera generar COVID-19. En este sentido, al 30 de junio del 2020:

- a) Se mantienen líneas de crédito revolventes no dispuestas por Ps. 1,040 millones más US\$ 16.0 millones.
- b) Los gastos financieros proyectados para el 2020 representan US\$11.4 millones.
- c) No existen vencimientos de deuda relevantes, salvo las amortizaciones programadas de ciertos créditos por un monto de US\$8.3 millones durante el 2020.
- d) Se pagó anticipadamente el saldo insoluto del crédito con Seguros Monterrey New York Life por US\$3.6 millones el 23 abril del 2020 a fin de optimizar las garantías otorgadas en los créditos.
- e) Se refinanció el crédito quirografario con HSBC por US\$35.0 millones con una disposición del crédito sindicado HSBC el 8 de junio del 2020 por la misma cantidad. Esta acción permitió extender el vencimiento de los US\$35.0 millones de marzo 2022 hasta diciembre del 2024.
- f) Se cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas en los contratos de crédito (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. El Administrador mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- g) Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps.71.8 millones para el segundo semestre del 2020.

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

- Coberturas de tasa.

El entorno actual de relajamiento monetario de todos los bancos a nivel mundial ha provocado una valuación de mercado desfavorable para Fibra Mty. No obstante, lo anterior, solamente el 8.6% de la deuda total se encuentra sujeta a llamadas de margen.

Al 30 de junio del 2020, no han existido llamadas de margen en los instrumentos en donde existe una línea de crédito. El impacto máximo que pudiera causar una llamada de margen se estima en un depósito de colateral por alrededor de US\$ 0.5 millones.

- Efectos cambiarios y valuación de activos y pasivos.

Fibra Mty realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares estadounidenses, por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar estadounidense y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional.

En base a lo anterior, la actual volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se verán reflejados en los estados financieros intermedios de 2020.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efectivo, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, 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

Reporte de Resultados 2T20

de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones en los periodos intermedios esté vigente a la fecha de cobro de las rentas. El Administrador actualiza los supuestos de tipo de cambio y otros de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializará la parte proporcional correspondiente a las amortizaciones de principal y pago de intereses del ejercicio 2020, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 74.4% dólares y 25.6% pesos mexicanos.

- **Guía de resultados.**

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T20, Fibra Mty analiza distintos escenarios constantemente en función de los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la Pandemia mundial, de esta manera, y con base en la información disponible a la fecha del presente reporte la guía ha sido ajustada considerando las siguientes condiciones relevantes del entorno económico actual:

1) En la parte financiera, reducción de la tasa de interés en las inversiones gubernamentales respecto a la proyección 2020 antes de la pandemia de un promedio de 7.0% a un nuevo estimado de 5.7%.

2) En términos de adquisiciones, la no ejecución de la caja obtenida en la colocación realizada el 28 de octubre del 2019 y no disposición de créditos bancarios, debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario y la desestabilización temporal de las tasas de capitalización.

En este sentido y tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar, se mantuvieron dos rangos en función del nivel promedio que mantenga la cobranza durante el año.

Guía 2020 ajustada		
Tipo de Cambio	Ps. 21.50 – Ps. 22.50	Ps. 22.51 – Ps. 23.50
Objetivo de distribución	Ps. 1.0300 – Ps. 1.0500	Ps. 1.0501 – Ps. 1.0700

Es importante destacar que la parte operativa no ha sido ajustada, continuamos trabajando para mitigar, en la medida de lo posible, el deterioro o diferimiento que pudiera sufrir el portafolio de Fibra Mty ante la continuación prolongada de COVID-19.

- **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 los seis meses terminados el 30 de junio de 2020, 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.

Reporte de Resultados 2T20

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 2T20:

<i>miles de pesos</i>	2T20	2T19	Δ%	1T20	Δ%
Ingresos totales	358,874	296,711	21.0%	314,774	14.0%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,554	29,439	0.4%	30,391	(2.8%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	1,459	-	-	-	-
Gastos de administración	28,821	27,244	5.8%	31,620	(8.9%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	9,779	(37.8%)	6,430	(5.4%)
(Gasto) Ingreso por valor razonable de inmuebles	(1,221,515)	(75,636)	1,515.0%	2,284,275	(153.5%)
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	(100.0%)
Ingresos financieros	49,348	19,131	157.9%	65,820	(25.0%)
Gastos financieros	75,059	67,199	11.7%	67,106	11.9%
Ganancia (Pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	287,402	56,447	409.2%	(1,402,328)	(120.5%)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(666,869)	162,992	(509.1%)	1,127,026	(159.2%)
Impuestos a la utilidad	349	731	(52.3%)	895	(61.0%)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(667,218)	162,261	(511.2%)	1,126,131	(159.2%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(10,399)	(93,570)	(88.9%)	(254,375)	(95.9%)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(677,617)	68,691	(1,086.5%)	871,756	(177.7%)

Reporte de Resultados 2T20

<i>miles de pesos</i>	2T20	2T19	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	337,437	293,018	15.2%
Ingresos de adquisiciones	21,437	-	-
Ingresos de inmuebles en proceso de reconversión	-	3,693	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	358,874	296,711	21.0%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(29,237)	(29,263)	(0.1%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(123)	(8)	1,437.5%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de inmuebles en proceso de reconversión	(194)	(168)	15.5%
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(29,554)	(29,439)	0.4%
ION mismos inmuebles	308,200	263,755	16.9%
ION de adquisiciones	21,314	(8)	(266,525.0%)
ION de Inmuebles en proceso de reconversión	(194)	3,525	(105.5%)
ION Fibra Mty	329,320	267,272	23.2%
Gastos de Administración	(28,821)	(27,244)	5.8%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,999	1,408	42.0%
UAFIDA	302,498	241,436	25.3%
Ingreso lineal no monetario	(4,589)	711	(745.4%)
CAPEX en resultados, cumplimiento NIIFs	(1,459)	-	-
Ingreso financiero	49,348	19,131	157.9%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(64,912)	(63,839)	1.7%
Fluctuación cambiaria realizada	(496)	1,566	(131.7%)
Utilidad de subsidiaria	(885)	(990)	(10.6%)
Impuestos a la utilidad	(349)	(731)	(52.3%)

Reporte de Resultados 2T20

FFO	279,156	197,284	41.5%
CAPEX ¹	(9,041)	(10,500)	(13.9%)
Reserva de cobranza ²	(10,860)	-	-
Distribución de reserva de ingreso ³	1,229	-	-
Desembolso por derechos de uso ⁴	(531)	-	-
AFFO	259,953	186,784	39.2%

1. La integración y explicación del Capex para AFFO de 2020 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
2. Representa el 3% de los ingresos trimestrales y se creó para cubrir posibles deterioros o diferimientos de cartera que pudiera ocasionar la pandemia COVID-19.
3. Corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual será distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
4. Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado por adopción de 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.

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 2T20 ascendieron a Ps. 358.9 millones, lo cual implica un incremento del 21.0% con respecto al 2T19.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 15.2%, situándose en Ps. 337.4 millones, debido principalmente a efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 19.1569 en el 2T19 a Ps. 23.4428 en el 2T20; e incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares. Lo anterior, fue compensado en menor medida por ciertas desocupaciones y menores ingresos por estacionamiento, lo cual, en conjunto es equivalente a una disminución aproximada de Ps. 7.0 millones.

Los ingresos por adquisición y reconversión aportaron Ps. 17.7 millones, este incremento representó 5.8% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 2T19.

Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 29.6 millones, manteniéndose prácticamente en línea con el 2T19 al incrementar solo 0.4%.

En términos de mismos inmuebles, los gastos de operación netos de CAPEX en resultados se mantuvieron prácticamente en línea con lo reportado en el 2T19 al disminuir 0.1%, situándose en Ps. 29.2 millones.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos y en proceso de reconversión ascendieron a Ps. 0.3 millones, lo cual representó un incremento de 0.5%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 2T19.

El margen ION del 2T20 fue 91.8%, 170 puntos base por encima de lo reportado en el 2T19.

En términos de mismos inmuebles, el efecto cambiario favorable llevó nuestro margen ION a 91.3%, un incremento de 130 puntos base respecto al 2T19.

Reporte de Resultados 2T20

Gastos de Administración

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 28.8 millones, un incremento de 5.8% respecto al 2T19, debido principalmente a incremento en sueldos por inflación anual y refuerzo de ciertas áreas corporativas y gastos de tecnología. El incremento fue compensado en menor medida por una disminución natural en los gastos de viaje debido a la coyuntura actual generada por COVID-19.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Con el propósito de fortalecer los objetivos del plan ejecutivo basado en CBFIs que consisten en: (i) Fomentar el crecimiento a largo plazo de Fibra Mty, (ii) Asegurar la alineación de intereses entre los tenedores de CBFIs y la administración, y (iii) Apoyar al Administrador a retener y atraer el talento de ejecutivos clave; el Comité Técnico, con la previa recomendación del Comité de Prácticas, aprobó la modificación de las mediciones y ponderaciones del plan, las cuales, con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, quedaron como sigue:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 47% del plan, el cual hasta el 31 de diciembre de 2019 fue de 60%; e
- Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra Mty, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan. Esta medición reemplaza a la métrica anterior denominada Condición de Mercado, la cual utilizaba como referencia el indicador BMV Fibras RT y tenía un peso de 40%.

Acorde a la nueva medición, Fibra Mty registró una provisión del plan de incentivos de Ps. 12.2 millones al cierre del 2T20, equivalente a 1,015,064 CBFIs a un precio de Ps. 11.99 pesos por CBFI que corresponde a la fecha de establecimiento del plan. En adición, durante el 1T20 registramos una insuficiencia en la provisión del plan 2019 de Ps. 0.3 millones debido al diferencial de precio del CBFI al momento del pago de impuestos vs el precio del CBFI provisionado en 2019.

Desde una óptica trimestral, la provisión del 2T20 fue de Ps. 6.1 millones, 37.8% menor a la del 2T19 debido a un menor % alcanzado de las métricas establecidas de acuerdo con las proyecciones financieras anuales basadas en las circunstancias actuales.

Acorde con NIIF, la provisión del 2T20 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente, en la proporción de cumplimiento de las nuevas métricas establecidas por el Comité Técnico.

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.

Tal y como lo explicamos en la sección COVID-19 del presente reporte, esta pandemia está afectando la actividad de mercado en la mayoría de los sectores de negocio, lo cual, pudiera ocasionar que los valores de nuestro portafolio puedan cambiar en forma más rápida y significativa que durante las condiciones estándar del mercado.

Reporte de Resultados 2T20

Dicho lo anterior, la pérdida por valuación del 2T20 incrementó Ps. 1,145.9 millones al pasar de una pérdida de Ps. 75.6 millones en el 2T19 a Ps. 1,221.5 millones para el 2T20, esto debido a la afectación de variables macroeconómicas y de mercado tales como: una menor inflación proyectada esperada, apreciación del peso frente al dólar durante el 2T20, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes y disminución del valor de las rentas de mercado, todas ellas con impacto en los flujos proyectados de los inmuebles y en su conversión a pesos mexicanos, moneda funcional del Fideicomiso.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps. 1,940.6 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.

ION & UAFIDA

El ION del 2T20 alcanzó Ps. 329.3 millones, 23.2% por encima del 2T19.

El margen ION del 2T20 fue de 91.8%, 170 puntos base superior al del 2T19. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 2T20 fue de 91.3%, 130 puntos base por encima del 2T19.

La UAFIDA para el 2T20 arrojó Ps. 302.5 millones, cifra superior al 2T19 por 25.3%. El margen UAFIDA del 2T20 fue del 84.3%, 290 puntos base mayor al del 2T19.

El ION y la UAFIDA excluyen: i) los gastos de capital registrados en resultados en cumplimiento de las NIIFs; ii) la provisión del Plan ejecutivo basado en CBFIs, por ser una partida liquidable a través de emisión de títulos; y, iii) el ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles, por ser una valuación sin impacto en el flujo de efectivo del año.

Resultado Financiero

Respecto al 2T19, los ingresos financieros incrementaron Ps. 30.2 millones situándose en Ps. 49.3 millones al cierre del 2T20, debido al efecto neto de: i) un incremento significativo en el saldo promedio diario de efectivo invertido por los recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor concretada a finales de octubre de 2019, ii) una disminución de alrededor de 240 puntos base en la tasa de interés promedio anual del papel gubernamental generada por la relajación monetaria de Banco de México que inició en agosto del 2019 y acentuada en marzo del 2020 y, iii) la disminución en el ingreso por instrumentos financieros derivados por alrededor Ps. 5.1 millones.

Los gastos financieros alcanzaron Ps. 75.1 millones, 11.7% por encima del 2T19. El incremento fue debido principalmente al prepago del crédito SMNYL por US\$3.9 millones, el cual generó intereses y costos de prepago por US\$0.28 millones. El prepago permitió que Fibra Mty liberara su potencial de gravamen y refinanciara su crédito quirografario con HSBC por US\$35.0 millones con una disposición del crédito sindicado HSBC el 8 de junio del 2020 por la misma cantidad. Esta acción permitió extender el vencimiento de los US\$35.0 millones de marzo 2022 hasta diciembre del 2024.

Respecto al 2T19, el resultado cambiario incrementó Ps. 231.0 millones para situarse en una ganancia cambiaria de Ps. 287.4 millones en el 2T20, la cual fue generada principalmente por una mayor apreciación del peso frente al dólar en el 2T20 de Ps. 1.15 en comparación a Ps. 0.21 en 2T19, con impacto principalmente en la valuación de

Reporte de Resultados 2T20

los créditos bancarios en dólares, los cuales, al 1 de abril de 2020 y 2019 ascendieron a US\$260.9 y US\$269.8, respectivamente. Como se menciona en líneas anteriores, aún y cuando se materializará la valuación proporcional correspondiente a las amortizaciones de principal y pago de intereses del ejercicio 2020, Fibra Mty tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento: 74.4% dólares y 25.6% pesos mexicanos.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 829.5 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 162.3 millones en el 2T19 a una pérdida de Ps. 667.2 millones en el 2T20. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y en el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 81.8 millones, debido principalmente a incrementos en ingresos totales y producto financiero, neto de gastos, lo cual fue compensado en menor medida por mayores gastos de operación y administración, todos ellos explicados en líneas anteriores.

Instrumentos financieros derivados

Al cierre del 2T20, Fibra Mty tiene contratados swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó las tasas variables en dólares de sus créditos Sindicado Citibanamex, Sabadell, Scotiabank y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23% y 5.26%, respectivamente, y la primera disposición del crédito Sindicado HSBC por US\$ 75.0 millones en 4.90%. La tasa de interés fija del crédito Sindicado Citibanamex, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión.

Respecto al 2T19, la pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 83.2 millones para situarse en una pérdida de Ps. 10.4 millones en el 2T20, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución durante el trimestre de aproximadamente 26 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años, en comparación a la disminución de aproximadamente 64 puntos básicos en el mismo periodo del año anterior, impulsado por una mayor apreciación del peso frente al dólar durante el 2T20 en comparación al 2T19 de Ps. 1.15 y Ps. 0.21 pesos por dólar, respectivamente. Vale la pena mencionar que esta pérdida en la valuación no tiene impacto en el flujo de efectivo de Fibra Mty.

FFO y AFFO

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 279.2 millones, 41.5% superior al 2T19, equivalente a Ps. 0.290 por CBFi. Los gastos de capital, reservas y desembolsos por derechos de uso ascendieron a Ps. 19.2 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 260.0 millones, 39.2% por encima de lo reportado en 2T19, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.270. Aislando los efectos temporales de 1) dilución por la colocación efectuada en octubre de 2019, e 2) incremento por fuerte depreciación del peso frente al dólar durante el 2T20, el AFFO ascendería a Ps. 0.262 por CBFi y representaría un rendimiento anualizado de 8.7% respecto al precio de Ps. 12.05 por CBFi al cierre del año 2019.

Reporte de Resultados 2T20

<i>miles de pesos</i>	2T20	2T19	Δ%	1T20	Δ%
(Pérdida) Utilidad Integral Consolidada	(677,617)	68,691	(1,086.5%)	871,756	(177.7%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	10,399	93,570	(88.9%)	254,375	(95.9%)
Gasto (Ingreso) por valor razonable de inmuebles	1,221,515	75,636	1,515.0%	(2,284,275)	(153.5%)
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(287,898)	(54,881)	424.6%	1,406,376	(120.5%)
Depreciaciones y Amortizaciones	937	571	64.1%	935	0.2%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,062	837	26.9%	1,081	(1.8%)
Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	9,946	3,360	196.0%	4,574	117.4%
Valuación por derechos de uso	201	-	-	109	84.4%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	9,779	(37.8%)	6,430	(5.4%)
Ingreso lineal no monetario	(4,589)	711	(745.4%)	61	(7,623.0%)
Utilidad de Subsidiaria	(885)	(990)	(10.6%)	(692)	27.9%
FFO	279,156	197,284	41.5%	260,730	7.1%
Capex ¹	(9,041)	(10,500)	(13.9%)	(10,500)	(13.9%)
Reserva de cobranza ²	(10,860)	-	-	-	-
Reserva de ingreso anticipado ³	1,229	-	-	1,229	-
Desembolso por derechos de uso ⁴	(531)	-	-	(434)	22.4%
AFFO	259,953	186,784	39.2%	251,025	3.6%

1. La integración y explicación del Capex para AFFO de 2020 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.
2. Representa el 3% de los ingresos trimestrales y se creó para cubrir posibles deterioros o diferimientos de cartera que pudiera ocasionar la pandemia COVID-19.
3. Corresponde a ingreso anual no recurrente por terminación anticipada de cierto contrato de nuestro portafolio OEP cobrado durante el 4T19, el cual será distribuido proporcionalmente durante los doce meses de 2020.
4. Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado por adopción de 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.

Reporte de Resultados 2T20

Distribución por CBFi

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T20, a partir del 1 de enero de 2020, Fibra Mty realiza distribuciones de efectivo a sus tenedores de CBFIs con frecuencia mensual.

Consideramos que homologar los periodos de espera entre distribuciones y aumentar la frecuencia de pago generará mayor certidumbre en los flujos a nuestros inversionistas. Adicionalmente, el realizar pagos mensuales facilita la planeación del uso de las distribuciones, resultando en un instrumento más atractivo para inversionistas individuales.

Por cumplimiento fiscal el calendario de pagos iniciará en abril de cada año en curso y concluirá en marzo del siguiente año. Para mayor claridad, se muestra a continuación el calendario de distribuciones 2020 con el nuevo y anterior esquema de distribuciones:

Mes por distribuir	Nuevo calendario de pago	Anterior calendario de pago
Ene-20	Abr-20	Abr-20
Feb-20	May-20	Abr-20
Mar-20	Jun-20	Abr-20
Abr-20	Jul-20	Jul-20
May-20	Ago-20	Jul-20
Jun-20	Sep-20	Jul-20
Jul-20	Oct-20	Oct-20
Ago-20	Nov-20	Oct-20
Sep-20	Dic-20	Oct-20
Oct-20	Ene-21	Feb-21
Nov-20	Feb-21	Feb-21
Dic-20	Mar-21	Feb-21

Reporte de Resultados 2T20

Como resultado de la operación del 2T20, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 260.0 millones, 100.0% del AFFO equivalente a Ps. 0.270⁽¹⁾ por CBFi.

	2T20	1T20	4T19 ²	3T19	2T19
CBFis en circulación (en miles)	961,970.294	960,796.423	964,158.288	638,434.184	639,967.331
Precio del CBFi (inicio del año)	12.05	12.05	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 11.93
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	8.70	12.05	Ps. 12.00	Ps. 11.80	Ps. 11.94
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 259,953	Ps. 251,025	Ps. 227,135	Ps. 186,897	Ps. 186,784
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2703⁽¹⁾	Ps. 0.2613	Ps. 0.2676	Ps. 0.2927	Ps. 0.2919
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0901⁽¹⁾	Ps. 0.0871⁽¹⁾			
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.0%	8.7%	9.1%	9.8%	9.8%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	12.4%	8.7%	9.0%	9.9%	9.8%

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

(2) Los indicadores financieros por CBFi del 4T19 consideran 638,434.184 miles de CBFis en octubre y 964,158.288 miles de CBFis en noviembre y diciembre.

Guía de Resultados

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T20, Fibra Mty analiza distintos escenarios constantemente en función de los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la Pandemia mundial, de esta manera, y con base en la información disponible a la fecha del presente reporte la guía ha sido ajustada considerando las siguientes condiciones relevantes del entorno económico actual:

- 3) En la parte financiera, reducción de la tasa de interés en las inversiones gubernamentales respecto a la proyección 2020 antes de la pandemia de un promedio de 7.0% a un nuevo estimado de 5.7%.
- 4) En términos de adquisiciones, la no ejecución de la caja obtenida en la colocación realizada el 28 de octubre del 2019 y no disposición de créditos bancarios, debido a la incertidumbre del mercado inmobiliario y la desestabilización temporal de las tasas de capitalización.

En este sentido y tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar, se mantuvieron dos rangos en función del nivel promedio que mantenga la cobranza durante el año.

Reporte de Resultados 2T20

Guía 2020 ajustada		
Tipo de Cambio	Ps. 21.50 – Ps. 22.50	Ps. 22.51 – Ps. 23.50
Objetivo de distribución	Ps. 1.0300 – Ps. 1.0500	Ps. 1.0501 – Ps. 1.0700

Es importante destacar que la parte operativa no ha sido ajustada, continuamos trabajando para mitigar, en la medida de lo posible, el deterioro o diferimiento que pudiera sufrir el portafolio de Fibra Mty ante la continuación prolongada de COVID-19.

Reporte de Resultados 2T20

Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2020, el fideicomiso cuenta con 9 créditos bancarios, con una tasa promedio ponderada de 4.21% como se describe a continuación:

Miles de pesos	2T20	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30jun20	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- -ento	1T20	Δ% 1T20 vs 4T19
Garantizados								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	2,124,303 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5%	2.66%	4.73%*	Dic-23	2,251,187 ⁽¹⁾	(5.6%)
Seguros Monterrey New York Life	-	US\$	5.10%	-	-	Feb-23	86,541	(100.0%)
BBVA Bancomer ("Fagor")	41,751	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	46,035	(9.3%)
BBVA Bancomer ("Nippon")	43,528	US\$	4.64%	-	-	May-24	47,348	(8.1%)
BBVA Bancomer ("CEDIS")	172,593	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	188,117	(8.3%)
BBVA Bancomer ("Central Star")	39,878	US\$	Libor + 2.50%	2.66%	-	Nov-23	43,718	(8.8%)
BBVA Bancomer ("Huasteco")	226,018	US\$	Libor + 2.50%	2.66%	5.26%	Nov-28	241,996	(6.6%)
Sabadell	283,827	US\$	Libor + 2.90%	3.06%	5.21%	Mar-27	303,542	(6.5%)
Scotiabank	431,083	US\$	Libor + 2.50%	2.66%	5.23%	Abr-23	456,586	(5.6%)
Sindicato de Bancos ("HSBC")	2,544,576	US\$	Libor +2.25%	2.41%	4.90%**	Dic-24 ⁽²⁾	1,821,398	39.7%
Quirografarios								
HSBC ⁽³⁾	-	US\$	Libor + 2.05%	2.21%	-	Mar-22	849,985	(100.0%)
TOTAL	5,907,557 ⁽⁴⁾						6,336,453 ⁽⁵⁾	(6.8%)

* La tasa de interés fija del crédito Sindicado, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión. En términos de flujo, los intereses del 2T20 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

** La tasa fija corresponde a la primera disposición del crédito Sindicado HSBC por US\$75.0 millones, al 2T20 la segunda disposición realizada en junio 2020 por US\$35.0 millones se mantiene flotante.

Reporte de Resultados 2T20

- (1) Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.
 (2) Vencimiento de Crédito Sindicado HSBC considera la extensión a opción de FMTY por un año adicional.
 (3) Considera dos Créditos Quirografarios por Us. 28.0 y Us. 7.0 millones con mismas condiciones.
 (4) Equivalentes a US\$ 255,379 miles a un TC de Ps. 23.1325 correspondiente al 30 de junio de 2020.
 (5) Equivalentes a US\$ 260,917 miles a un TC de Ps. 24.2853 correspondiente al 31 de marzo de 2020.

Tasa Fija	85.6%
Tasa Variable	14.4%

Denominados US\$	100.0%
Denominados Ps.	0.0%

Vencimientos*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	92,379	267,583	1,236,565	1,554,721	2,404,154	66,689	42,731	151,429	91,306	5,907,557
Porcentaje	1.6%	4.5%	20.9%	26.3%	40.7%	1.1%	0.7%	2.6%	1.6%	100.0%

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

Crédito Sindicado ("Citi Banamex")

Consiste en un Crédito Sindicado son saldo actual de US\$ 91.8 millones, contratado inicialmente en 2015 y extendido en abril del 2018, en dos tramos: uno con vencimiento al 15 de junio de 2022 y otro al 15 de diciembre de 2023, respectivamente. La tasa de interés aplicable es de LIBOR más 250 puntos base la cual fue cubierta con una nueva tasa ponderada de 4.73%, calculada a la fecha de su extensión.

Créditos BBVA Bancomer

Los cinco créditos de BBVA Bancomer con un saldo total de US\$ 22.6 millones corresponden a i) la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del portafolio Huasteco contratado en su mayoría a tasa fija y con vencimientos en 2023, 2024, 2025 y ii) un incremento de línea de crédito por un monto original de US\$ 11.0 millones dispuesta el 14 de diciembre de 2018 con 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.26% en dólares.

Crédito Sabadell

El crédito de US\$ 12.3 millones dispuesto a finales del 2017 con Banco Sabadell tiene 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.21% en dólares.

Crédito Scotiabank

El crédito de US\$ 18.6 millones dispuesto el 23 de abril de 2018 con Scotiabank tiene 5 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.23% en dólares.

Crédito Seguros Monterrey New York Life

El 23 de abril de 2020 se prepagaron los US\$ 3.6 millones correspondientes al crédito asumido por la adquisición del inmueble Redwood con Seguros Monterrey New York Life con tasa fija del 5.10%. El prepago permitió que Fibra Mty liberara su potencial de gravamen y refinanciara su crédito quirografario con HSBC por US\$35.0 millones

Reporte de Resultados 2T20

con una disposición del crédito sindicado HSBC el 8 de junio del 2020 por la misma cantidad. Esta acción permitió extender el vencimiento de los US\$35.0 millones de marzo 2022 hasta diciembre del 2024.

Crédito Sindicado ("HSBC")

El saldo por US\$ 110.0 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.

Créditos HSBC Quirografarios

Con el objetivo de extender el perfil de vencimiento de la deuda, el 9 de junio de 2020 se prepagaron los dos créditos Quirografarios contratados con HSBC que sumaban US\$ 35.0 millones con recursos obtenidos de la segunda disposición del crédito Sindicado HSBC mencionado en líneas anteriores.

Efectivo

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo más altos desde su nacimiento, los cuales representaron 18.8% y 21.2% del total de sus activos al 2T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento representó un 31.5% y 27.9% al 2T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 15.6% y 8.5% al 2T20 y 4T19.

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 3,511.7 millones en caja, una disminución de 6.2%, equivalente a Ps. 231.9 millones respecto al 31 de diciembre de 2019. La disminución fue generada por: i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 665.5 millones, tales como: servicio de deuda y prepago de crédito con SMNYL, distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs y recompra de títulos; ii) desembolsos relacionados a las actividades de inversión por Ps. 28.3 millones por pago parcial del inmueble Garibaldi 4, expansión Huasteco Fagor y mejoras a las propiedades; neto de intereses cobrados por la inversión de caja que incluye los recursos de la colocación realizada en octubre de 2019. Los desembolsos mencionados fueron compensados en menor medida por iii) el efectivo generado por la operación del portafolio de Fibra Mty por Ps. 441.6 millones; y iv) el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo por Ps. 20.3 millones.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T20 fibramty

Fecha: Jueves 23 de julio de 2020

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

Números de marcación:

EE. UU. / Internacional
Tel: 1-334-323-9871

México
Tel: +001 334-323-9871

**Publicación de
resultados 2T20:**

Miércoles 22 de julio de 2020
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

40217289#

Grabación:

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

Para mayor información:

www.fibramty.com
jmartinez@fibramty.com
Tel. +52 (81) 4160-1403

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, con un componente preponderante de oficinas. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal

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

Reporte de Resultados 2T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera No Auditados

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,511,694	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	33,455	13,616
Impuestos por recuperar	3,759	65,551
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
Otros activos circulantes	17,799	9,286
Total del activo circulante	3,566,707	3,836,620
Propiedades de inversión	14,973,285	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	5,525	727
Activo por derechos de uso	9,005	9,755
Otros activos no circulantes	113,746	114,583
Total del activo no circulante	15,101,561	13,860,063
Total del activo	\$18,668,268	\$17,696,683
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$ 212,884	\$ 169,842
Intereses por pagar	9,754	7,694
Cuentas por pagar	88,248	49,426
Instrumentos financieros derivados	12,777	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo	1,362	1,327
Provisiones	12,170	10,890
Impuestos por pagar	4,374	22,417
Depósitos de los arrendatarios	23,849	23,146
Total del pasivo circulante	365,418	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	5,656,614	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos	274	454
Instrumentos financieros derivados	401,795	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo	7,980	8,669
Provisiones de largo plazo	1,157	944
Depósitos de los arrendatarios	92,019	93,880
Total del pasivo	6,525,257	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,449,185	11,479,436
Resultados acumulados	1,108,398	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	(414,572)	(149,798)
Total del patrimonio	12,143,011	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio	\$18,668,268	\$17,696,683

Reporte de Resultados 2T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Utilidad Integral No Auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2020	2019
Ingresos totales	\$ 673,648	\$ 593,094
Mantenimiento y operación de inmuebles	45,966	42,853
Honorarios de administración de inmuebles	5,574	6,264
Predial	7,688	5,940
Seguros		2,201
Servicios administrativos	40,030	36,724
Servicios fiduciarios y gastos generales	20,411	18,826
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,515	14,618
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	1,062,760	(256,085)
Utilidad en venta de activos	32	151
Ingresos financieros	115,168	33,250
Gastos financieros	142,165	145,936
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	<u>(1,114,926)</u>	<u>107,540</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	460,157	204,588
Impuestos a la utilidad	<u>1,244</u>	<u>1,700</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 458,913	\$ 202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>(264,774)</u>	<u>(177,578)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada	<u>\$ 194,139</u>	<u>\$ 25,310</u>

Reporte de Resultados 2T20

Estados Financieros

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

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019

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 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(29,719)	-	-	(29,719)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(277,930)	-	(277,930)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,299	-	-	16,299
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	202,888	-	202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(177,578)	(177,578)
Utilidad integral consolidada	-	202,888	(177,578)	25,310
Saldos al 30 de junio de 2019	\$ 7,662,835	\$ 1,129,933	\$ (148,589)	\$ 8,644,179
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 11,479,436	\$ 1,067,145	\$ (149,798)	\$ 12,396,783
Patrimonio contribuido por recolección de CBFIs	6,572	-	-	6,572
Recompra de CBFIs	(48,994)	-	-	(48,994)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(417,660)	-	(417,660)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,171	-	-	12,171
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	458,913	-	458,913
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(264,774)	(264,774)
Utilidad integral consolidada	-	458,913	(264,774)	194,139
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 11,449,185	\$ 1,108,398	\$ (414,572)	\$ 12,143,011

Reporte de Resultados 2T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo No Auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2020	2019
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 460,157	\$ 204,588
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(4,528)	432
Comisión por arrendamiento	2,143	1,666
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,515	14,618
Depreciación, amortización y bajas	2,590	1,829
Ingresos financieros	(115,168)	(33,250)
Gastos financieros	142,165	145,936
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	1,004,172	(103,687)
(Ingreso) gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(1,062,760)	256,085
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(32)	(151)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	441,254	488,066
Cuentas por cobrar	(15,149)	139
Otros activos	(11,533)	(14,750)
Impuestos por recuperar, neto	69,789	351,940
Cuentas por pagar	(3,995)	(38,697)
Impuestos por pagar	(17,276)	(17,089)
Depósitos de los arrendatarios	(17,822)	(1,953)
Efectivo generado en las actividades de operación	445,268	767,656
Impuestos a la utilidad pagados	(3,624)	(671)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	441,644	766,985
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(143,179)	(157,174)
Venta de activos	32	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(5,150)	(578)
Otros activos	9,026	(349)
Intereses cobrados	110,953	32,555
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(28,318)	(123,644)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	764,358	672,616
Pago de préstamos bancarios	(829,984)	(699,277)
Intereses pagados	(127,241)	(138,464)
Costos pagados para obtención de deuda	(11,607)	(4,023)
Pago de pasivos por arrendamientos	(964)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(417,660)	(277,930)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	6,572	47,858
Recompra de CBFIs	(48,994)	(29,719)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(665,520)	(428,939)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(252,194)	214,402
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,743,548	609,031
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	20,340	(11,422)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$3,511,694	\$ 812,011

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ²

Monterrey

Para el 2T20 el mercado de oficinas en Monterrey cierra con una absorción neta de -3 mil m² resultado de la disminución de transacciones en la zona y la incorporación de 12 mil m² de espacio nuevo vacante al inventario, cabe resaltar que este indicador presenta una desaceleración, en comparación con el 2T19 que cerró en 7 mil m². Se espera que la tendencia negativa de absorción se mantenga en los próximos trimestres a la medida que el inventario de espacios rentados, pero con subocupación causada por la coyuntura actual entran al mercado en régimen de subarrendamiento, compitiendo con los espacios nuevos que se van incorporando al inventario de espacios disponibles. En el mediano plazo se vislumbra un nuevo punto de equilibrio del mercado con una estabilización de la demanda a la medida que la situación de incertidumbre actual se disipa.

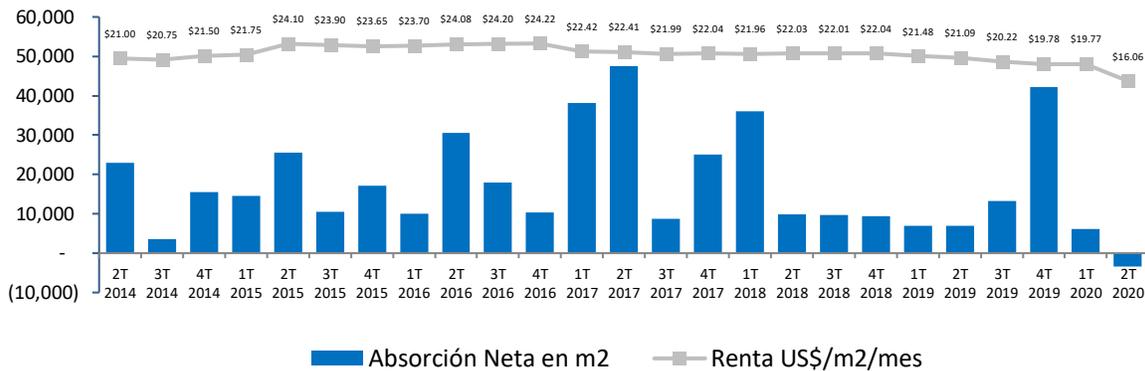
El precio de salida muestra una reducción comparada con el 2T19, principalmente motivado por el tipo de cambio del espacio reportado durante el trimestre (que llegó a los MX\$23.61 por m²) y por una menor demanda de espacio. Al cierre del 2T20, el precio promedio de salida fue de US\$16.06 por m², disminuyendo US\$3.71 en comparación con el trimestre inmediato anterior y US\$5.03 menor comparada con el mismo trimestre del año anterior.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + al cierre del 2T20 es de 1.34 millones de m² superior a los 1.23 millones de m² reportados al 2T19, y aumentando en 12 mil m² respecto al trimestre inmediato anterior por la entrega de la segunda fase de un proyecto durante el actual trimestre. La tasa de vacancia presenta su punto más alto desde el 2016, representando un incremento respecto al 2T19 de 190 puntos base y de 110 puntos base en comparación al 1T20, al pasar de 15.8% y 16.6% a 17.7% y de 16.6% a 17.7% al cierre del 2T20. La probabilidad de que este indicador continúe a la alza en los próximos meses es alta debido a las potenciales desocupaciones que puedan presentarse en el mercado.

En materia de desarrollo, el indicador de edificios en construcción reportó los 282 mil m² para el cierre del 2T20 con más de 24 edificios en desarrollo que se encuentran principalmente en los corredores Monterrey-Centro con 44%, Valle Oriente con 25%, Santa Maria con 15% y San Jerónimo- Constitución con 10%.

² Fuente: CBRE Office Outlook, México 2Q 2020

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



Valle de México

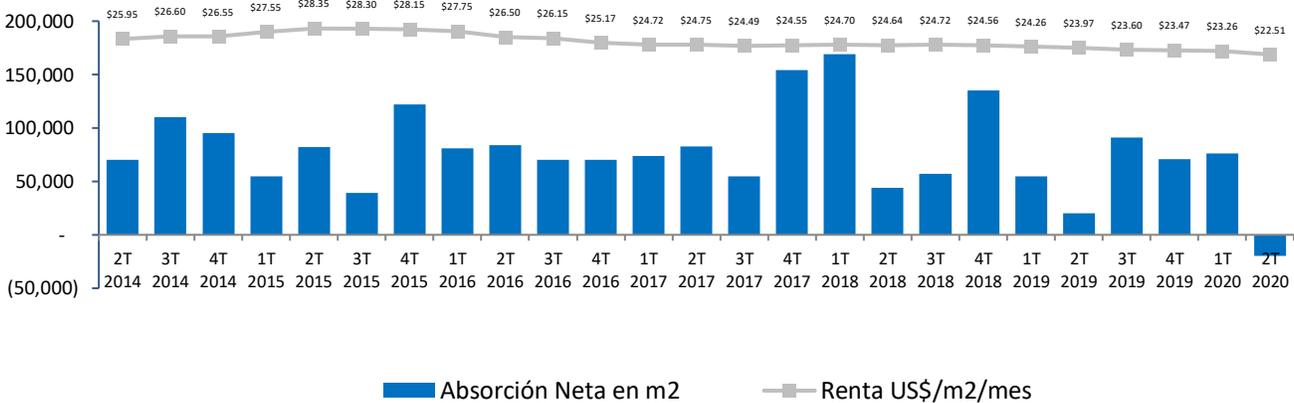
Al finalizar el 2T20, el inventario clase A/A + se posicionó en los 7.0 millones de m², un crecimiento respecto al 2T19 de 0.5 millones de m². Derivado de los efectos de la contingencia actual, la absorción neta registró en el 2T20 una cifra de -19 mil m² acumulando en lo que va del año 56 mil m², lo que representa una disminución de 34.0% respecto al primer semestre del 2019. En cuanto a la absorción bruta (que incluye espacios en construcción), alcanzó más de 143 mil m², principalmente debido a la incorporación de dos de los edificios al inventario durante el actual trimestre, los cuales tienen el 100.0% del espacio pre-arrendado.

La tasa de vacancia al cierre del 2T20 aumentó 80 puntos base, en comparación con el trimestre inmediato anterior, al pasar de 16.7% a 17.5%, y 250 puntos base en comparación con el 2T19 que posicionaba en 15.0%. El espacio vacante corporativo en la actualidad supera el 1.2 millones de m², cifra que continúa a la alza de acuerdo a lo reportado en trimestres anteriores.

Derivado de la coyuntura actual, el indicador de construcción sigue presentándose en los niveles reportados desde el 2014, al cierre del 2T20 registró 1.1 millones de m². Durante el trimestre se detuvo la construcción, resultando en un desfase en las fechas de entrega de edificios y eliminando la posibilidad de registro de nuevos proyectos.

El precio de salida se posicionó en US\$22.51 por m², US\$0.75 por debajo, en comparación al 1T20 y US\$1.46 centavos menor que el registrado en el 2T19. La disminución en precios en el mercado corresponde principalmente al tipo de cambio actual y al ajuste de precios en corredores estabilizados mayormente con transacciones en moneda nacional.

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



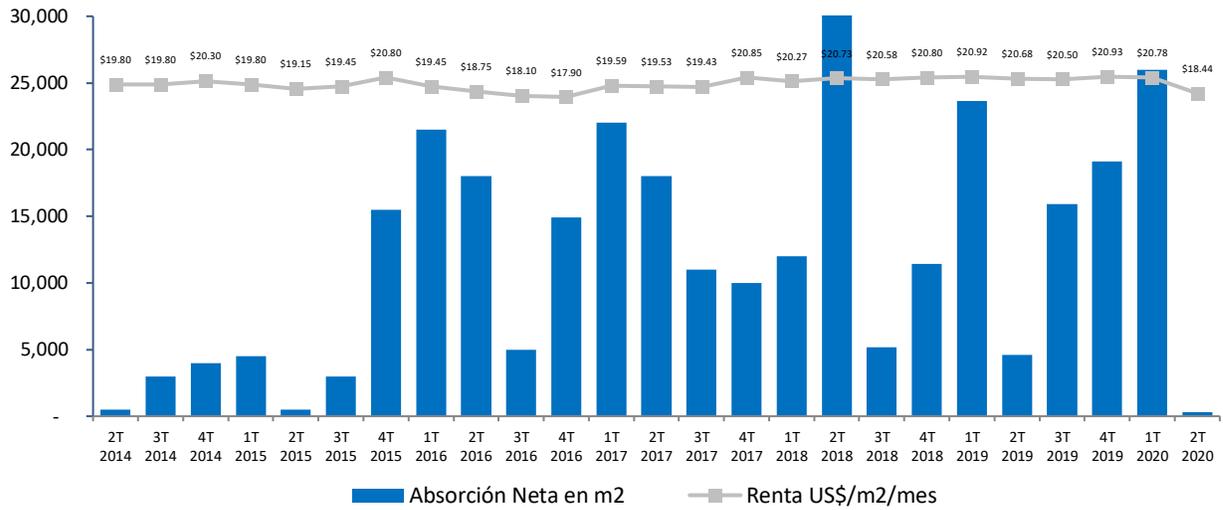
Guadalajara

El indicador de construcción de espacios corporativos cerró el 2T20 con más de 111 mil m² en desarrollo, 23% menor al reportado en el mismo periodo del año anterior. En cuanto al inventario, se reportaron más de 683 mil m² manteniéndose en línea con el trimestre inmediato anterior debido al paro de las actividades no esenciales en el estado (incluyendo la construcción) por 11 semanas, retrasando las entregas programadas para el 2T20.

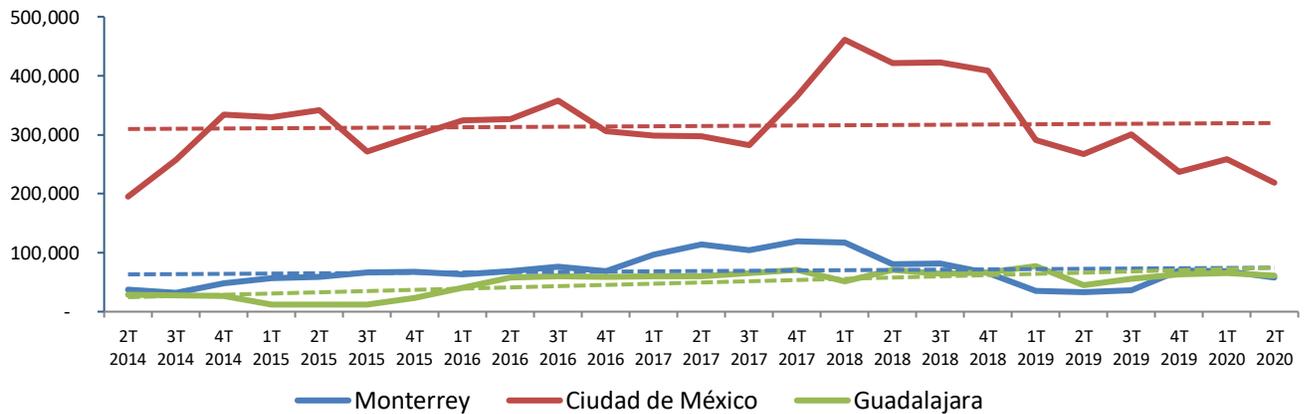
Al cierre del 2T20 la tasa de vacancia fue de 18.7% manteniéndose en línea con el 1T20 y 230 puntos base por debajo del 2T19. La disminución en la comercialización se debe al retraso en la entrega de edificios pre-arrendados explicados en líneas anteriores. El precio promedio de renta durante el 2T20 se posicionó en US\$18.44 por m², presentando una disminución respecto al precio de US\$20.68 por m² del 2T19, lo anterior se debe principalmente el incremento de oferta de espacios corporativos en moneda nacional.

La absorción neta del 2T20 acumuló apenas 0.3 mil m², principalmente debido a la pausa en las comercializaciones en curso a causa de la contingencia sanitaria. Al cierre del 2T20 se reporta una absorción neta acumulada durante el año de 26,383 m², cifra menor en 6.6% al acumulado durante el primer semestre del 2019 que registró en 28,262 m².

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)



Reporte de Resultados 2T20

*El Mercado Industrial*³

Monterrey

Para el cierre del 2T20 la absorción neta cerró en más de 64 mil m² mostrando una desaceleración en comparación con el 1T20 que presentó poco más de 168 mil m². Al día de hoy existe incertidumbre en el mercado debido a que aproximadamente el 30.0% de la actividad industrial en el sector se ha reactivado con plantilla reducida, el remanente se mantiene inactivo. No obstante lo anterior se estima que la reactivación crezca en los próximos meses motivando la comercialización de espacios.

Al cierre del 2T20 el inventario se situó en 10.6 millones de m², un incremento de 3.4% respecto al mismo periodo del año anterior. Actualmente existen poco más de 398 mil m² de espacios industriales en construcción; de los cuales alrededor de la mitad está pronosticado para entregar durante el 2020, por lo que se espera que al cierre del año en curso el inventario tenga poco más de 10.7 millones de m².

La vacancia del trimestre cerró en 7.1% con poco más de 751 mil m², lo que representa una disminución de 30 puntos base en comparación del 2T19, y un incremento de 55 puntos base en comparación con el 1T20. Se estima que para lo que resta del 2020 la vacancia permanezca en un rango entre 7.0% y 7.5%.

El precio promedio de salida al cierre del 2T20 fue de US\$4.18 por m² lo que representa un incremento de US\$0.03 centavos en relación con el trimestre inmediato anterior debido a una nueva disponibilidad de naves con precios por encima del mercado principalmente en el submercado Apodaca.

Saltillo

Al cierre del 2T20 la absorción neta cerró en más de 12 mil m², lo que representa una disminución de 67.0% a lo reportado en el 1T20, motivado principalmente por la negociación de una nave especulativa de 13 mil m² llevada a cabo en el 1T20 y a la terminación de la construcción de dos naves pre-arrendadas.

El inventario al 2T20 cerró en 3.17 millones de m², manteniéndose en línea con el 1T20 y 4.3% por encima de la cifra presentada al 2T19. Se estima que el 2020 concluya con poco más de 3.32 millones de m² por la incorporación de 150 mil m² de los 264 mil m² en construcción.

El 1T20 cerró con una tasa de vacancia de 5.9%, aumentando 120 puntos base en comparación con el 1T20 pero disminuyendo 50 puntos base en comparación con el 2T19. La disminución en comparación con el trimestre inmediato anterior se debe a la desocupación de dos espacios y a la vacancia de otros dos espacios que terminaron construcción durante el trimestre. Se estima que la tasa de vacancia se mantenga estable durante los próximos meses debido a la incorporación proyectada para el resto del 2020 de espacios pre-arrendados.

El precio promedio de renta concluyó el 2T20 en US\$ 4.19 por m² prácticamente en línea con el reportado el 2T19 que cerró en US\$ 4.24 por m².

Bajío

³ Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 2Q 2020

Reporte de Resultados 2T20

Para el cierre del 2T20 se registró una absorción neta de más de 109 mil m², que, un aumento de 69 mil m² en comparación con el 2T19, que reportó 40 mil m², este incremento se debe principalmente a la entrada en vigor del T-MEC, el cual motivó la demanda de espacios disponibles, se estima que para el resto del 2020 la absorción neta siga creciendo por el incremento potencial en la demanda por el sector manufacturero. El inventario industrial clase A cerró con 12.5 millones de m², un crecimiento del 3.1% contra el 2T19.

A nivel regional, la tasa de vacancia terminó en 6.3%, lo que representa más de 887 mil m² de espacio industrial vacante, ocasionado principalmente por la entrada de nueva oferta a la región. Guanajuato presenta la tasa de vacancia más alta con un porcentaje cercano al 7.1% mientras que Querétaro y San Luis Potosí presentan una vacancia cercana al 6.0%. Para el 2020 se estima que este indicador en la región disminuya por la entrada de aproximadamente 200 mil m² espacios pre-arrendados que actualmente se encuentran en construcción y por el crecimiento en la demanda de espacios especulativos.

Durante el 2T20, el precio de salida promedio de renta en la región fue de US\$ 4.10 por m², lo que representa un incremento de US\$ 0.05 centavos respecto al 2T19. Guanajuato y SLP presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.10 por m² y US\$ 4.26 por m², respectivamente.

Guanajuato creció en su inventario en poco más de 160 mil m² respecto al 2T19, un incremento de 3.4%. El precio promedio de renta mensual cerró en US\$ 4.10 por m² igual al promedio de la región y continúa siendo la entidad con más proyectos en construcción con un total de 160 mil m².

Querétaro por su parte se colocó como la entidad con mayor demanda bruta de espacios de la región con poco más de 90 mil m², un crecimiento del 3.9% en el inventario con respecto al 2T19. En términos de vacancia, el 2T20 termina con una tasa de 6.0% (más de 262 mil m²) con un precio de salida de US\$ 4.04 por m².

San Luis Potosí incrementó su ritmo de construcción principalmente para brindar espacios a los proveedores de la planta de BMW, sin embargo, la demanda no ha sido la esperada, durante el 2T20 se tuvo un crecimiento del 3.0% del inventario en comparación con el 2T19, aún continúan nueve proyectos en desarrollo que suman con 100 mil m². San Luis Potosí es la entidad con el precio de salida más alto de toda la región con un precio al 2T20 de US\$ 4.26 por m².



**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 30 de junio
de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 y
por los períodos de seis meses del 1 de
enero al 30 de junio de 2020 y 2019.

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

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Al 30 de junio de 2020 y al 31 diciembre de 2019.

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

	Nota	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 3,511,694	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	5	33,455	13,616
Impuestos por recuperar	6	3,759	65,551
Instrumentos financieros derivados		-	4,619
Otros activos circulantes	7	17,799	9,286
Total del activo circulante		3,566,707	3,836,620
Propiedades de inversión	8	14,973,285	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		5,525	727
Activo por derechos de uso		9,005	9,755
Otros activos no circulantes	7	113,746	114,583
Total del activo no circulante		15,101,561	13,860,063
Total del activo		\$18,668,268	\$17,696,683
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	\$ 212,884	\$ 169,842
Intereses por pagar		9,754	7,694
Cuentas por pagar		88,248	49,426
Instrumentos financieros derivados	10	12,777	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo		1,362	1,327
Provisiones		12,170	10,890
Impuestos por pagar		4,374	22,417
Depósitos de los arrendatarios		23,849	23,146
Total del pasivo circulante		365,418	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	9	5,656,614	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos		274	454
Instrumentos financieros derivados	10	401,795	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo		7,980	8,669
Provisiones de largo plazo		1,157	944
Depósitos de los arrendatarios		92,019	93,880
Total del pasivo		6,525,257	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,449,185	11,479,436
Resultados acumulados		1,108,398	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	10	(414,572)	(149,798)
Total del patrimonio		12,143,011	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio		\$18,668,268	\$17,696,683

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

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019.

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

	Nota	2020	2019
Ingresos totales		\$ 673,648	\$ 593,094
Mantenimiento y operación de inmuebles		45,966	42,853
Honorarios de administración de inmuebles		5,574	6,264
Predial		7,688	5,940
Seguros		2,176	2,201
Servicios administrativos		40,030	36,724
Servicios fiduciarios y gastos generales		20,411	18,826
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	12,515	14,618
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	8	1,062,760	(256,085)
Utilidad en venta de activos		32	151
Ingresos financieros		115,168	33,250
Gastos financieros		142,165	145,936
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,114,926)	107,540
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		460,157	204,588
Impuestos a la utilidad		1,244	1,700
Utilidad neta consolidada		\$ 458,913	\$ 202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	(264,774)	(177,578)
Utilidad integral consolidada		\$ 194,139	\$ 25,310
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.48	\$ 0.32
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.47	\$ 0.32

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019.

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 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por re colocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(29,719)	-	-	(29,719)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(277,930)	-	(277,930)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,299	-	-	16,299
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	202,888	-	202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(177,578)	(177,578)
Utilidad integral consolidada	-	202,888	(177,578)	25,310
Saldos al 30 de junio de 2019	<u>\$ 7,662,835</u>	<u>\$ 1,129,933</u>	<u>\$ (148,589)</u>	<u>\$ 8,644,179</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 11,479,436	\$ 1,067,145	\$ (149,798)	\$ 12,396,783
Patrimonio contribuido por recolección de CBFIs	6,572	-	-	6,572
Recompra de CBFIs	(48,994)	-	-	(48,994)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(417,660)	-	(417,660)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,171	-	-	12,171
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	458,913	-	458,913
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(264,774)	(264,774)
Utilidad integral consolidada	-	458,913	(264,774)	194,139
Saldos al 30 de junio de 2020	<u>\$ 11,449,185</u>	<u>\$ 1,108,398</u>	<u>\$ (414,572)</u>	<u>\$ 12,143,011</u>

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

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019.

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

	2020	2019
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 460,157	\$ 204,588
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(4,528)	432
Comisión por arrendamiento	2,143	1,666
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,515	14,618
Depreciación, amortización y bajas	2,590	1,829
Ingresos financieros	(115,168)	(33,250)
Gastos financieros	142,165	145,936
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	1,004,172	(103,687)
(Ingreso) gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(1,062,760)	256,085
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(32)	(151)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	<u>441,254</u>	<u>488,066</u>
Cuentas por cobrar	(15,149)	139
Otros activos	(11,533)	(14,750)
Impuestos por recuperar, neto	69,789	351,940
Cuentas por pagar	(3,995)	(38,697)
Impuestos por pagar	(17,276)	(17,089)
Depósitos de los arrendatarios	(17,822)	(1,953)
Efectivo generado en las actividades de operación	<u>445,268</u>	<u>767,656</u>
Impuestos a la utilidad pagados	(3,624)	(671)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	<u>441,644</u>	<u>766,985</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(143,179)	(157,174)
Venta de activos	32	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(5,150)	(578)
Otros activos	9,026	(349)
Intereses cobrados	110,953	32,555
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(28,318)</u>	<u>(123,644)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	764,358	672,616
Pago de préstamos bancarios	(829,984)	(699,277)
Intereses pagados	(127,241)	(138,464)
Costos pagados para obtención de deuda	(11,607)	(4,023)
Pago de pasivos por arrendamientos	(964)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(417,660)	(277,930)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	6,572	47,858
Recompra de CBFIs	(48,994)	(29,719)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(665,520)</u>	<u>(428,939)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(252,194)	214,402
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,743,548	609,031
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	20,340	(11,422)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$3,511,694</u>	<u>\$ 812,011</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 y al 31 de diciembre de 2019. 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, con un componente preponderante de oficinas.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PM, 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

- a. El 29 de enero de 2020, Fibra MTY concluyó la adquisición de la cuarta propiedad perteneciente al portafolio Garibaldi, ubicada en el municipio de Guadalupe, en el estado de Nuevo León.

El precio de adquisición se pactó en US\$6.0 millones de dólares equivalentes a \$113,444 a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición. La liquidación del precio se realiza en parcialidades en efectivo, de la siguiente manera:

- i) un primer pago realizado a la fecha de la adquisición por US\$2.6 millones de dólares,
- ii) segundo pago realizado el 1 de abril de 2020 por US\$2.0 millones de dólares,
- iii) tercer pago a realizarse el 3 de agosto de 2020 por US\$1.4 millones de dólares.

- b. El 6 de febrero de 2020, Fibra MTY anunció que alcanzó un acuerdo vinculante sujeto a condiciones suspensivas para la adquisición de un complejo de oficinas, denominado proyecto “La Perla”, que representa la adquisición de dos edificios de oficinas que forman parte de un Régimen de Propiedad en Condominio ubicado al sureste de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, con un ABR aproximada de 43,067 m2 sobre un terreno con una superficie aproximada de 15,403 m2. El precio total de la transacción asciende a la cantidad aproximada de US\$100 millones de dólares, más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Cuenta actualmente con una ocupación de aproximadamente 77.0% del ABR siendo la totalidad de los arrendamientos existentes del tipo neto sencillo. Los contratos de arrendamiento existentes a la fecha estimada de adquisición contarán con un plazo remanente ponderado al ingreso de aproximadamente 6.2 años y 87% de ellos están denominados en dólares. Durante los doce meses posteriores a dicha estabilización podría generar un NOI por hasta aproximadamente US\$8.4 millones de dólares.

El 01 de abril de 2020, Fibra MTY anunció que ha decidido suspender por tiempo indefinido este proyecto, dicha decisión atiende primordialmente a que algunas de las condiciones que debe reunir el inmueble para poder ser adquirido quedaron pendientes de ser satisfechas en los tiempos acordados, en parte, debido a las actuales condiciones del mercado y del entorno macroeconómico por la actual pandemia COVID-19. Una vez que el entorno y las condiciones de mercado sean adecuados, y en caso de ser conveniente conforme a los intereses de ambas partes, se reconsiderará retomar las negociaciones con la parte vendedora.

- c) El 23 de abril de 2020, Fibra Mty prepagó el crédito SMNYL por US\$3.9 millones de dólares que incluyen intereses y costos de prepagó por US\$0.28 millones de dólares. El prepagó liberó el potencial de gravamen del Fideicomiso para disponer de un crédito con costo financiero y perfil de vencimiento más favorable para Fibra Mty, el cual se describe en la nota 2. e).
- d) El 29 de abril de 2020, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó el monto máximo de recursos a destinarse para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY, bajo el programa de recompra de 2020, y hasta la celebración de la siguiente asamblea anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2021, dicho monto asciende a \$575,000, que en ningún caso podrá exceder el monto máximo de CBFIs permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
- e) El 8 de junio de 2020, Fibra Mty dispuso US\$35.0 millones de dólares del crédito Sindicado previamente contratado con HSBC México, S.A. IBM Grupo Financiero (“HSBC”). El crédito dispuesto tiene pagos mensuales de intereses a una tasa variable LIBOR 1 mes más 225 puntos base y pagos mensuales de principal a partir de 2021, con fecha de vencimiento en diciembre de 2024. Estos recursos fueron destinados para pagar anticipadamente dos créditos quirografarios contratados con HSBC por US\$28 y US\$7 millones de dólares. Esta acción permitió extender el vencimiento de US\$35.0 millones de dólares de marzo 2022 hasta diciembre de 2024.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2020 y por los seis meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

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 2019.

- iii. **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.
- iv. **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 22 de julio de 2020 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.
- v. **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.
- vi. **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.
- vii. **Presentación del estado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.

- viii. **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.
- ix. **Negocio en marcha**– Con base en el análisis descrito en la nota 10 de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, la administración de Fibra MTY ha concluido que la información financiera al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020, 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

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo en bancos	\$348,934	\$168,558
Equivalentes de efectivo	2,192,760	3,574,990
Inversiones	970,000	-
Total	<u>\$3,511,694</u>	<u>\$3,743,548</u>

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 90 días.

Las inversiones son efectivo restringido invertido a un plazo no mayor a 180 días.

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 30 de junio de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Clientes	\$18,394	\$ 11,199
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,786	132
Otras cuentas por cobrar	4,275	2,285
Total	<u>\$33,455</u>	<u>\$ 13,616</u>

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. Al 30 de junio de 2020, con la aplicación de deterioro con base en pérdidas esperadas, el Fideicomiso determinó que no existe deterioro de sus cuentas por cobrar.

Dada la situación actual generada por COVID-19, la administración de Fibra MTY realizó un seguimiento puntual a las expectativas de cobranza, con la finalidad de identificar si, en las estimaciones de incobrabilidad, la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida en caso de que se materialice un incumplimiento, debieran modificarse. En este sentido, la exposición al riesgo estuvo basada en las cuentas por cobrar vigentes al 30 de junio de 2020 y la severidad de la pérdida fue calculada tomando en cuenta los depósitos en garantía vigentes.

Al 30 de junio de 2020, el saldo de cuentas por cobrar generado por contratos de arrendamiento es de \$29,140 y se clasifica de la siguiente manera:

- Cuentas por cobrar diferidas, las cuales equivalen a \$13,375 y representan el diferimiento de cobro de algunas facturas para apoyar a la tesorería de los inquilinos del Fideicomiso, permitiendo así la continuidad de los negocios. De acuerdo con los contratos modificatorios se espera recuperar estas cuentas por cobrar durante el ejercicio 2021.
- Cuentas por cobrar no vencidas, corresponden a saldos menores a 60 días, equivalen a \$ 12,909.
- Cuentas por cobrar vencidas, equivalen a \$2,856 y dada su baja probabilidad de incumplimiento e inmaterialidad del saldo no fueron deterioradas al 30 de junio de 2020.

6. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
IVA	\$ 2,570	\$ 65,454
Otros	1,189	97
Total	<u>\$ 3,759</u>	<u>\$ 65,551</u>

7. Otros activos

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Circulantes		
Depósitos en garantía	\$ -	\$ 5
Pagos anticipados ⁽¹⁾	14,640	5,152
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	564	1,083
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	2,595	3,046
Total	<u>\$17,799</u>	<u>\$ 9,286</u>
	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
No Circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ 44,721	\$ 50,381
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	23,128	18,148
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	14,006	13,830
Seguros y Fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,510	2,286
Mobiliario y equipo de oficina	3,640	3,279
Activos intangibles	14,981	15,923
Otros	230	206
Total	<u>\$113,746</u>	<u>\$114,583</u>

- (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 9.
- (5) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

8. Propiedades de inversión

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de junio de 2020
Propiedades de inversión:						
Casona ⁽¹⁾	\$ 335,745	\$ -	\$18,180	\$ -	\$ 33,593	\$ 387,518
Catacha ⁽²⁾	62,280	-	-	-	13,320	75,600
Monza ⁽²⁾	257,200	-	16	-	(25,516)	231,700
Monza 2 ⁽²⁾	92,000	-	-	-	(10,800)	81,200
Prometeo ⁽⁴⁾	498,000	-	219	-	11,781	510,000
Oficinas en el Parque ⁽¹⁾	2,104,000	-	17,121	-	(197,121)	1,924,000
Neoris/General Electric ⁽¹⁾	700,000	-	-	-	40,000	740,000
Axtel ⁽¹⁾	450,000	-	-	-	10,000	460,000
Atento ⁽¹⁾	80,000	120	-	-	(12,220)	67,900
Cuadrante ⁽¹⁾	111,349	-	295	-	17,898	129,542
Danfoss ⁽¹⁾	322,723	-	-	-	71,686	394,409
Cuprum ^{(1) (8)}	118,898	126	-	-	26,711	145,735
Ciénega ⁽⁵⁾	268,936	-	-	-	56,264	325,200
Fortaleza ⁽⁵⁾	710,000	-	380	-	(100,380)	610,000
Nico 1 ⁽¹⁾	543,534	-	-	-	118,056	661,590
Providencia ⁽⁶⁾	920,044	-	221	-	162,336	1,082,601
Redwood ⁽⁷⁾	686,023	-	470	-	104,639	791,132
Santiago ⁽²⁾	200,994	-	-	-	38,427	239,421
Huasteco ⁽³⁾	1,135,537	464	5,691	16,617	131,863	1,290,172
Cuauhtémoc ⁽⁴⁾	445,000	-	-	-	(115,000)	330,000
Catacha 2 ⁽²⁾	67,942	-	-	-	8,858	76,800
Zinc	212,318	-	-	-	43,296	255,614
Patria ⁽⁷⁾	340,000	(426)	199	-	(17,773)	322,000
Garibaldi ^{(7) (10)}	524,661	114,374	-	-	125,494	764,529
Filios ^{(7) (9)}	2,547,814	1,460	-	-	527,348	3,076,622
Total propiedades de inversión	\$13,734,998	\$ 116,118	\$42,792	\$ 16,617	\$1,062,760	\$14,973,285

- (1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito sindicada con Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank.
- (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.
- (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.
- (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.
- (7) Propiedades otorgadas en garantía de línea de crédito sindicada con HSBC (líder), BBVA, Scotiabank, BANORTE, Monex, Citibanamex y Banregio; del portafolio Garibaldi sólo dos propiedades de las cuatro que lo componen fueron aportadas a este crédito.
- (8) Inmueble en proceso de reconversión. Al 30 de junio 2020 los costos de este proceso ascendieron a \$25,731.
- (9) Las adiciones en Filios corresponden a mejoras al portafolio realizadas de conformidad con el acuerdo de compra celebrado en la fecha de adquisición. El total comprometido en dicho acuerdo fue de US\$ 2.4 millones de dólares, de los cuales, al 30 de junio de 2020, quedan pendientes de ejercer US\$ 0.5 millones de dólares equivalentes a \$ 12,170 presentados en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado como una provisión en el pasivo circulante.
- (10) Adquisición del inmueble Garibaldi 4, ver Nota 2.a.

Inversiones de Capital en proceso

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 58,673	\$ 43,802
Adiciones por inversiones de capital	42,792	42,646
Inversiones terminadas	<u>(48,478)</u>	<u>(27,775)</u>
Saldo final	<u>\$ 52,987</u>	<u>\$ 58,673</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de junio de 2020 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.

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 30 de junio de 2020 se ubicaron en un rango de 9.50% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.50% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.25% en propiedades comerciales.

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$1,062,760, generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, fue ocasionado por el efecto combinado de los siguientes tres aspectos:

- Incremento por fuerte depreciación del peso frente al dólar al pasar de un tipo de cambio de \$18.8727 al 31 de diciembre de 2019 a \$23.1325 al 30 de junio de 2020, con impacto principalmente en el portafolio industrial valuado en dólares. Ver Nota 10, sección Valuación de activos y pasivos en el Estado de Posición Financiera.
- Disminución por COVID-19, derivado de la coyuntura actual se afectaron condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como una menor Inflación proyectada esperada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y disminución del valor de las rentas de mercado.
- Liquidación Banco Ahorro Famsa: Como es de conocimiento general, recientemente se anunció que Banco Ahorro Famsa entró en liquidación y le fue revocada su licencia para operar. Como inquilino de Fibra MTY, esta entidad cuenta con un contrato de arrendamiento vigente hasta agosto de 2032, por un espacio de 10,294m² de ABR que representan el total del edificio de oficinas denominado Cuauhtémoc, en Monterrey, N.L. Derivado de lo anterior, el valor del activo disminuyó \$115,000, tomando en consideración los siguientes supuestos:
 - Vencimiento anticipado del contrato de arrendamiento tomando en cuenta que se reciben los siguientes tres meses de renta y a partir del cuarto se cancela el contrato.
 - A partir del cuarto mes se recibe el inmueble y se comienza la comercialización del espacio tomando en cuenta un tiempo de absorción considerable y adecuado a las condiciones de mercado actual.

A la fecha del presente reporte, Fibra MTY, se encuentra en conversaciones con el liquidador a cargo, con el objetivo de definir el plazo en que el inmueble Cuauhtémoc será ocupado durante el proceso de liquidación y el programa de cobros de arrendamiento que se ejercerá durante dicho proceso.

Respecto al portafolio total de Fibra MTY, resulta importante enfatizar que la incertidumbre en torno al COVID-19 está 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.

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

9. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019 se integran como sigue:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Largo plazo:		
Préstamo bancario Sindicado Banamex denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2018 y hasta diciembre 2023 ⁽¹⁾ .	\$2,139,490	\$1,783,320
Deuda SMNYL asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con tasa de interés fija de 5.10% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal a partir de la adquisición del inmueble y hasta febrero de 2023. ⁽²⁾	-	72,375
Deuda BBVA Bancomer asumida por adquisición de portafolio Huasteco denominada en dólares norteamericanos, integrada por 4 créditos, de los cuales, 3 son a tasa de interés fija de 3.98%, 4.64% y 4.60% y 1 es a tasa variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50% con vencimientos mensuales de interés y principal a partir de la adquisición del portafolio en mayo de 2017 y hasta marzo de 2025.	297,750	262,163
Préstamo bancario Sabadell denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.90% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de enero 2018 y hasta marzo 2027.	283,827	240,192
Préstamo bancario Scotiabank denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y principal a partir de mayo 2018 y hasta abril 2023.	431,083	357,850
Préstamo bancario BBVA Bancomer denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de diciembre 2018 y hasta 2028.	226,018	191,724
Préstamo bancario Sindicado HSBC 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. ⁽³⁾	2,544,576	1,415,453
Préstamo bancario HSBC US\$28 millones de dólares (mdd) norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022. ⁽³⁾	-	528,436

Préstamo bancario HSBC US\$7 mdd norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022. ⁽³⁾	-	132,109
Costos de obtención de deuda	(53,246)	(56,986)
	<u>5,869,498</u>	<u>4,926,636</u>
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	(212,884)	(169,842)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	<u>\$5,656,614</u>	<u>\$4,756,794</u>

⁽¹⁾El 25 de abril de 2018, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de este crédito y pasó de un plazo remanente de 2.5 a 5 años. Los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos en el estado de resultados de conformidad con la IFRS 9 e incrementaron el gasto financiero en \$26,908 a esa fecha. Al 30 de junio de 2020, el efecto de refinanciamiento neto de su amortización utilizando la tasa efectiva aplicable después de la modificación del crédito incrementó el préstamo bancario sindicado Banamex en \$15,187.

⁽²⁾ El 23 de abril de 2020, Fibra MTY prepagó el crédito SMNYL por US\$3.9 millones de dólares que incluyen intereses y costos de prepago por US\$0.28 millones de dólares, ver nota 2. c).

⁽³⁾ El 8 de junio de 2020, Fibra MTY realizó la segunda disposición de la línea de crédito sindicada con HSBC por US\$35.0 millones de dólares para llegar a un total dispuesto de US\$110.0 millones de dólares. Estos recursos fueron destinados para pagar anticipadamente los dos créditos quirografarios contratados con HSBC por US\$28 y US\$7 millones de dólares. Esta acción permitió extender el vencimiento de US\$35.0 millones de dólares de marzo 2022 hasta diciembre de 2024, ver nota 2. d).

El efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito, el cual se presenta dentro del rubro de “Otros activos no circulantes” (ver Nota 7) en el estado de posición financiera al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019, se integra como sigue:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo Restringido		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$23,053	\$ 23,330
Deuda asumida SMNYL	-	5,497
Préstamo bancario Sabadell	7,582	7,245
Préstamo bancario Scotiabank	4,882	4,689
Préstamo bancario Sindicado HSBC	9,204	9,620
Total	<u>\$44,721</u>	<u>\$ 50,381</u>

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019 se integran como sigue:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Costos de emisión de deuda netos de amortizaciones		
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$17,101	\$20,228
Préstamo bancario Sabadell	2,354	2,568
Préstamo bancario Scotiabank	902	1,057
Préstamo bancario BBVA Bancomer	684	725
Préstamo bancario Sindicado HSBC	32,195	31,728
Préstamo bancario HSBC US\$ 28 y US\$ 7 mdd	-	670
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	10
Total	<u>\$53,246</u>	<u>\$ 56,986</u>

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019 los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$4,926,636	\$5,222,671
Obtención de préstamos bancarios	764,358	808,737
Pago de préstamos bancarios	(829,984)	(923,998)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda	(11,607)	(4,095)
Amortización de costos de deuda	15,347	20,430
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(2,765)	(5,477)
Ganancia (pérdida) cambiaria ⁽¹⁾	<u>1,007,513</u>	<u>(191,632)</u>
Saldo final	<u>\$5,869,498</u>	<u>\$4,926,636</u>

(1) Ver Nota 10, sección Valuación de activos y pasivos en el Estado de Posición Financiera.

10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, ver nota 3. ix., a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 30 de junio de 2020, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 31.49% y 27.88%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,511,694	\$3,743,548
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar	33,455	13,616
Otros activos financieros	47,231	52,672
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
Pasivos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	80,698	43,797
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	212,884	169,842
Préstamos bancarios de largo plazo	5,656,614	4,756,794
Intereses por pagar	9,754	7,694
Depósitos de los arrendatarios	115,868	117,026
Pasivos por arrendamiento	9,342	9,996
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	414,572	154,417

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 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; y otras técnicas de valuación para los casos de aquellos pasivos que no tienen cotización en el mercado y no es factible encontrar cotizaciones de operadores de instrumentos similares.

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

	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$2,139,490	\$2,073,056	\$1,783,320	\$1,767,860
Deuda asumida SMNYL	-	-	72,375	73,425
Deuda asumida BBVA Bancomer	297,750	301,796	262,163	264,089
Préstamo bancario Sabadell	283,827	269,953	240,192	239,850
Préstamo bancario Scotiabank	431,083	420,373	357,850	358,400
Préstamo bancario BBVA Bancomer	226,018	213,070	191,724	191,210
Préstamo bancario Sindicado HSBC	2,544,576	2,416,236	1,415,453	1,416,067
Préstamo bancario HSBC US\$28mdd	-	-	528,436	529,341
Préstamo bancario HSBC US\$7mdd	-	-	132,109	132,335

El valor razonable de la deuda a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 estos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

COVID-19:

La pandemia mundial causada por el COVID-19 se ha propagado aceleradamente dejando un número significativo de personas infectadas. Las medidas necesarias adoptadas por los gobiernos para contener el virus han afectado a la actividad económica, lo que a su vez tiene implicaciones en la información financiera.

Las restricciones implementadas para prevenir la transmisión del virus tuvieron un impacto inmediato en sectores como el turismo, el transporte, el comercio minorista, el entretenimiento, la manufactura y están afectando a la mayoría de los sectores de negocio.

Dado lo anterior, la recuperación de la economía mundial y nacional, hasta el momento de la publicación de este reporte, sigue siendo incierta, por lo que valorar los efectos totales de esta coyuntura en el desempeño operativo y financiero de Fibra MTY dependerá del curso que tome dicha condición en los próximos meses, en función de diversos factores, y del impacto que ocasione en los segmentos donde participa el Fideicomiso.

Ante estos retos, la situación financiera de Fibra MTY le permitirá seguir manteniendo un buen margen de maniobra para enfrentar los impactos que esta emergencia pueda ocasionarle. La emisión de capital realizada el 28 de octubre del 2019, así como su moderado nivel de deuda, mitigará los eventuales impactos que pudiera tener esta contingencia.

Habiendo transcurrido cuatro meses desde el inicio de esta pandemia, continúa incierto el impacto total que tendrá el brote del COVID-19 en los Negocios y por consiguiente el impacto que éste causará en los arrendatarios de Fibra MTY. En función a esto, el Administrador ha realizado su segunda evaluación preliminar de la situación actual conforme a la información disponible. No obstante, por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información pudiera estar incompleta o sufrir modificaciones. De los resultados de dicha segunda evaluación preliminar, se destaca lo siguiente:

Riesgo de crédito.

Fibra MTY mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector o cliente específico. Aunado a lo anterior, el hecho de que la base de clientes corresponde mayormente a inquilinos institucionales, ha favorecido hasta el momento, la recuperación de cartera en periodos menores a 30 días, y por ende, a un muy bajo riesgo de incobrabilidad. Como se indica en la política contable revelada en los estados financieros consolidados anuales, para determinar si una cuenta por cobrar debe estimarse como incobrable, la administración sigue un enfoque de pérdidas crediticias esperadas, el cual considera la probabilidad de que un inquilino incumpla y, en caso de incumplir con su pago, cuánto se estima recuperar de dicha cuenta por cobrar, teniendo en cuenta la facultad de aplicación de los depósitos en garantía recibidos al iniciar cada contrato de arrendamiento.

El Fideicomiso tiene una sólida y cercana relación con sus inquilinos y se mantiene alerta de sus requerimientos. De esta forma, durante el segundo trimestre 2020, Fibra MTY realizó un esfuerzo conjunto con sus inquilinos, mediante el cual, en los casos que así lo requirieron aplicó 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; y en otros casos, se acordaron cobranzas diferidas que se traducirán en la recuperación de ingresos generados en el segundo trimestre 2020, durante el año 2021. De esta forma, la recuperación de cartera al 30 de junio de 2020 se ha mantenido en niveles cercanos al 100%, ver nota 5.

Liquidez.

Como se comentó en líneas anteriores, su sólida posición financiera pone a Fibra MTY en una situación de fortaleza frente a las situaciones extraordinarias que pudiera generar COVID-19.

Al 30 de junio de 2020, Fibra MTY tiene el nivel de efectivo más alto desde su nacimiento, el cual representó 18.81% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 15.61%.

Así mismo, al 30 de junio del 2020:

Se mantienen líneas de crédito revolventes no dispuestas por \$1,040 millones de pesos más US\$16 millones de dólares.

Los gastos financieros proyectados para el 2020 representan US\$11.4 millones de dólares.

No existen vencimientos de deuda relevantes, salvo las amortizaciones programadas de ciertos créditos por un monto de US\$8.3 millones de dólares durante el 2020.

Se pagó anticipadamente el saldo insoluto del crédito con Seguros Monterrey New York Life por US\$3.6 millones el 23 abril del 2020 a fin de optimizar las garantías otorgadas en los créditos.

Se refinanció el crédito quirografario con HSBC por US\$35.0 millones de dólares con una disposición del crédito sindicado HSBC el 8 de junio del 2020 por la misma cantidad. Esta acción permitió extender el vencimiento de los US\$35.0 millones de dólares de marzo 2022 hasta diciembre del 2024.

Se cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas en los contratos de crédito (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. La Administradora 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 \$71.8 millones de pesos para el segundo semestre de 2020.

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

Coberturas de tasa de interés.

En cada disposición de los préstamos bancarios de largo plazo, Fibra MTY ha tenido la política 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.

El entorno actual de relajamiento monetario de todos los bancos a nivel mundial ha provocado una valuación de mercado desfavorable para Fibra MTY. No obstante, lo anterior, solamente el 8.6% de la deuda total se encuentra sujeta a llamadas de margen.

Al 30 de junio del 2020, no han existido llamadas de margen en los instrumentos en donde existe una línea de crédito. El impacto máximo que pudiera causar una llamada de margen se estima en un depósito de colateral por alrededor de US\$ 0.5 millones de dólares.

Valuación de activos y pasivos en el Estado de Posición Financiera.

La moneda funcional de Fibra MTY es el peso mexicano, por lo que la actual volatilidad del tipo de cambio frente al dólar generará impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se verán reflejados en los estados financieros intermedios del ejercicio 2020. Al 30 de junio de 2020, el efecto por valor razonable de propiedades de inversión fue de \$1,062,760, ver Nota 8.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efectivo, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, 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, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones esté vigente a la fecha de venta del inmueble o cobro de las rentas. La Administradora actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades, ver nota 8.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializará la parte proporcional correspondiente a las amortizaciones de principal y pago de intereses del ejercicio 2020, Fibra MTY tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento que al 30 de junio de 2020 fue de 74.4% en dólares y 25.6% en pesos mexicanos.

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 CBF. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados, no existen situaciones de esta naturaleza a reportar.

Conforme la Administradora obtenga más información que considere suficiente y confiable, se realizarán análisis adicionales y se comunicarán los resultados actualizados que faciliten la lectura de la información financiera generada por Fibra MTY.

Las condiciones de los instrumentos financieros derivados y las consideraciones de su valuación como instrumentos 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 2019	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2020
USD	35,356,528	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 911	\$ (2,049)	\$ (6,343)	\$ (5,432)
USD	28,008,150	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	3,500	(23)	(6,105)	(2,605)
USD	19,284,300	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	208	(1,331)	(3,257)	(3,049)
USD	9,183,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	(288)	(718)	(1,401)	(1,689)
USD	12,269,639	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	(8,256)	(1,693)	(20,550)	(28,806)
USD	18,635,396	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(13,100)	(3,610)	(17,371)	(30,471)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(17,934)	-	(26,055)	(43,989)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(33,569)	-	(50,955)	(84,524)
USD	9,770,588	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(11,657)	(1,852)	(19,013)	(30,670)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(69,613)	(13,876)	(113,724)	(183,337)
	\$297,595,344						\$ (149,798)	\$ (25,152)	\$ (264,774)	\$ (414,572)

Al 30 de junio 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 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, a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados, y a los escenarios utilizados en las pruebas de efectividad, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener la relación de cobertura. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por los periodos terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, no se reconocieron ineffectividades en resultados.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 30 de junio 2020	1 de enero al 30 de junio 2019
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	\$ 8,855	\$ -
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	2,580	9,767
Penta Motriz, S.A. de C.V.	4,036	3,940
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	9,840	10,014
Acción Motríz, S.A. de C.V.	1,472	-
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	2,503	2,358
Copachisa, S.A. de C.V.	95	81
	<u>\$ 29,381</u>	<u>\$ 26,160</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 7</u>

	1 de enero al 30 de junio 2020	1 de enero al 30 de junio 2019
Ganancia Cambiaria ⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 229
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	23	1
Cuprum, S.A. de C.V.	133	6
	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 236</u>

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

Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$12,664	\$10,676
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	225	524
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	140	140
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	101	129
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	425	400
	<u>\$13,555</u>	<u>\$11,869</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	\$ 3,991	\$ -
Acción Motriz, S.A. de C.V.	647	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	4,350	-
Penta Motriz, S.A. de C.V.	1,758	-
Otras cuentas por cobrar ⁽³⁾	40	132
	<u>\$ 10,786</u>	<u>\$ 132</u>
<u>Cuentas por pagar:</u> ⁽¹⁾		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 30	\$ -
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V.	225	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	207	1,564
Acción Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	207	-
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	-	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	3,175	2,591
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	-	1,312
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽⁴⁾	315	257
	<u>\$ 4,159</u>	<u>\$ 6,285</u>

⁽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.
- (5) El Fideicomiso concluyó la construcción del inmueble Zinc e inició el cobro de arrendamiento a partir del 1 de julio de 2019 a la empresa Cuprum, S.A. de C.V.; el inquilino de este inmueble anteriormente ocupó el edificio Cuprum.
- (6) Aplicación de depósitos en garantía a la cartera generada durante el segundo trimestre 2020 por convenios realizados con los inquilinos ante la situación actual de COVID-19, ver nota 10 sección COVID-19.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con el propósito de fortalecer los objetivos del plan ejecutivo basado en CBFIs que consisten en: (i) Fomentar el crecimiento a largo plazo de Fibra MTY, (ii) Asegurar la alineación de intereses entre los tenedores de CBFIs y la administración, y (iii) Apoyar a la Administradora a retener y atraer el talento de ejecutivos clave; el Comité Técnico, con la previa recomendación del Comité de Prácticas, aprobó la modificación de las mediciones y ponderaciones del plan, las cuales, con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, quedaron como sigue:

- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 47% del plan, el cual hasta el 31 de diciembre de 2019 fue de 60%; e
- Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra MTY, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan. Esta medición reemplaza a la métrica anterior denominada Condición de Mercado, la cual utilizaba como referencia el indicador BMV Fibras RT y tenía un peso de 40%.

Acorde a la nueva medición, el 12 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2020, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,199,041. Al 30 de junio de 2020 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,015,064 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.99 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$12,171. En adición se reconocieron \$344 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$12,515.

- b. El 14 de febrero de 2020, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 1,828,246 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 2019.
- c. Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, Fibra MTY recompró 4,641,460 CBFIs equivalentes a \$48,994 y recolocó 649,000 CBFIs equivalentes a \$6,572.
- d. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existieron 960,894,278 y 963,058,492, CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo en importe y por CBFI realizadas por el Fideicomiso, durante el periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2020, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en Pesos por CBFi	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
Marzo 2020	\$83,675	960,894.278	\$0.087	21-abr-2020	30-jun-2020
Febrero 2020	\$83,675	960,934.898	\$0.087	21-abr-2020	29-may-2020
Ene 2020	\$83,675	960,796.423	\$0.087	21-abr-2020	30-abr-2020
Nov y Dic 2019	\$166,635	964,158.288	\$0.173	12-feb-2020	25-feb-2020

13. Utilidad por CBFi

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

La utilidad diluida por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFIs de Fibra MTY, ver Nota 12.a.

	1 de enero al 30 de junio de 2020	1 de enero al 30 de junio de 2019
Utilidad neta consolidada	\$ 458,913	\$ 202,888
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	961,863.687	638,161.166
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	4,679.377	3,047.074
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	966,543.064	641,208.240
Utilidad neta básica consolidada por CBFi	\$0.48	\$0.32
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi	\$0.47	\$0.32

14. Información por segmentos

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

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, 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 seis meses, terminados el 30 de junio de 2020 y 2019.

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

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de seis meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

Al 30 de junio de 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$6,913,382	\$7,731,003	\$328,900	\$ -	\$14,973,285
Total de activos	-	-	-	18,668,268	18,668,268
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,869,498	5,869,498
Al 31 de diciembre de 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$6,999,279	\$6,362,319	\$373,400	\$ -	\$13,734,998
Total de activos	-	-	-	17,696,683	17,696,683
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,926,636	4,926,636
1 de enero al 30 de junio 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 342,157	\$ 314,595	\$16,896	\$ -	\$673,648
Gastos de operaciones	47,280	10,938	1,727	-	59,945
Gastos por mantenimientos	1,459	-	-	-	1,459
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	60,441	60,441
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	12,515	12,515
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(105,329)	1,212,696	(44,607)	-	1,062,760
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	32
Resultado financiero	-	-	-	(1,141,923)	(1,141,923)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	460,157
Ingreso de operación neto (1)	\$ 294,877	\$ 303,657	\$15,169	\$ -	\$ 613,703
Adquisiciones	\$ -	\$ 113,444	\$ -	\$ -	\$ 113,444

1 de enero al 30 de junio 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 321,185	\$ 255,242	\$ 16,667	\$ -	\$ 593,094
Gastos de operación	45,989	9,779	1,490	-	57,258
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	55,550	55,550
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	14,618	14,618
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(57,583)	(200,673)	2,171	-	(256,085)
Utilidad en venta de propiedad de inversión	-	-	-	151	151
Resultado financiero	-	-	-	(5,146)	(5,146)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	204,588
Ingreso de operación neto (1)	\$ 275,196	\$ 245,463	\$ 15,177	\$ -	\$ 535,836
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

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

15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de junio de 2020 y hasta el 22 de julio de 2020 (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:

- a) El 15 de julio de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso, en función a los resultados del segundo trimestre de 2020, aprobó realizar distribuciones de efectivo mensuales por \$86,651 cada una, correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2020, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de julio, agosto y septiembre del mismo año. 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 \$0.090 por CBFI.