

## FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2020

Monterrey, Nuevo León, a 21 de octubre 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 tercer trimestre de 2020, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020.

### Información Relevante

#### Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 3T20 con 59 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 3T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2020 fue de 96.3%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 91.5% y 83.8% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$17.6 en oficinas corporativas, US\$13.0 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$6.5 en inmuebles comerciales.

#### Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	3T20	3T19	Δ%/p.p.
<b>Ingresos totales</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>
<b>ION</b>	<b>314,065</b>	<b>271,739</b>	<b>15.6%</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>287,678</b>	<b>245,422</b>	<b>17.2%</b>
<b>FFO</b>	<b>265,284</b>	<b>195,882</b>	<b>35.4%</b>
<b>AFFO</b>	<b>258,538</b>	<b>185,382</b>	<b>39.5%</b>

### Fibra Mty reafirma un enfoque de largo plazo y apuesta al *PropTech*

“Por una parte, la nueva normalidad en el segmento de oficinas nos hace cambiar substancialmente la manera en la que hemos venido interactuando con los usuarios de nuestros edificios. Seguridad, salud, información, conectividad, densificación, espacios abiertos, entre otros, son de los grandes temas que tenemos que atender como propietarios.”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Complementando, el uso de tecnologías y la transformación digital llegaron para quedarse, acelerándose lo que probablemente, sin esta crisis, hubiera tardado un par de años más. Avalos agregó: “ Me da gusto validar que nuestro modelo de negocios ha probado contar con alta resiliencia y ser defensivo ante los

ciclos financiero y de mercado como los que estamos viviendo; como se pone de manifiesto en el resultado financiero y operativo de nuestro negocio.”

\*\*\*

#### **Acerca de Fibra Mty:**

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) que inició operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, 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.



# 3T20

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](mailto:jmartinez@fibramty.com)

Modelo de Inversión de **fibramty**



## FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020

Monterrey, Nuevo León, México – 21 de octubre 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 tercer trimestre de 2020 (“3T20”). 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 Tercer Trimestre de 2020

- Hoy en día 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 tercera 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.
- Con el propósito de sustituir el Crédito Sindicado Citi Banamex para extender el perfil de sus vencimientos y fortalecer su posición financiera, Fibra Mty se encuentra en un proceso de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (“Cebures”) al amparo de su programa multivalor autorizado por la CNBV en mayo de 2017. La emisión sería 100% quirografaria por un monto de hasta US\$ 100.0 millones, con plazo de 7 años y pago de intereses cada 182 días. De llevarse a cabo la colocación, Fibra Mty extendería el vencimiento promedio de la deuda de 3.1 a 5.1 años, manteniendo niveles similares de tasa y de apalancamiento. Así mismo, Fibra Mty estaría liberando las garantías de una parte considerable de sus propiedades de inversión, permitiéndole una mayor flexibilidad en su estructura de gravámenes.
- Fibra Mty cerró el 3T20 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 3T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2020 fue de 96.3%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$17.6 en oficinas corporativas, US\$13.0 en oficinas operativas, US\$4.6 en naves industriales y US\$6.5 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 343.1 millones, 13.5% por encima del 3T19.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 314.1 millones, 15.6% mayor al 3T19.
- La UAFIDA del 3T20 alcanzó Ps. 287.7 millones, 17.2% por encima del 3T19.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 3T20 fueron de 91.5% y 83.8%, 170 y 270 puntos base por encima de los márgenes del 3T19.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 265.3 millones, 35.4% por encima del 3T19, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 258.5 millones, 39.5% por encima del 3T19.
- 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 3T20, ascenderá a Ps. 258.5 millones, equivalente a Ps. 0.268 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 10.9% respecto al precio de Ps. 9.84 por CBFi al cierre del 2T20.

# Reporte de Resultados 3T20

## Indicadores Operativos:

	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
<b>Número de Propiedades</b>	<b>58<sup>(1)</sup></b>	<b>54</b>	<b>7.4%<sup>(2)</sup></b>	<b>58<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>
<b>Oficinas</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
<b>Industrial</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>13.3%</b>	<b>34</b>	<b>-</b>
<b>Comercial</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>ABR en m<sup>2</sup></b>	<b>708,520</b>	<b>663,537</b>	<b>6.8%<sup>(3)</sup></b>	<b>708,520</b>	<b>-</b>
<b>Tasa de Ocupación (ABR)</b>	<b>96.3%</b>	<b>97.2%</b>	<b>(0.9 p.p.)<sup>(4)</sup></b>	<b>96.4%</b>	<b>(0.1 p.p.)</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Corporativas (US\$)</b>	<b>\$17.6</b>	<b>\$18.7</b>	<b>(5.9%)<sup>(5)</sup></b>	<b>\$17.2</b>	<b>2.3%<sup>(7)</sup></b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Operativas (US\$)</b>	<b>\$13.0</b>	<b>\$13.9</b>	<b>(6.5%)<sup>(6)</sup></b>	<b>\$13.6</b>	<b>(4.4%)<sup>(6)</sup></b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> industrial (US\$)</b>	<b>\$4.6</b>	<b>\$4.5</b>	<b>2.2%<sup>(8)</sup></b>	<b>\$4.6</b>	<b>-</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> comercial (US\$)</b>	<b>\$6.5</b>	<b>\$7.2</b>	<b>(9.7%)<sup>(5)</sup></b>	<b>\$6.2</b>	<b>4.8%<sup>(7)</sup></b>

(1) No incluye la propiedad Cuprum.

(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 m<sup>2</sup> de ABR adquiridas el 27 de noviembre 2019 y 1 propiedad con 8,470 m<sup>2</sup> 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 (3T20 \$22.3598 vs 3T19 \$19.6808).

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

(7) Incremento en precios de renta por apreciación del peso frente al dólar (3T20 \$22.3598 vs 2T20 \$23.1325).

(8) Incorporación del portafolio Garibaldi cuyas propiedades tienen precios de renta superiores al promedio del portafolio.

## Posición Financiera:

	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
<b>Efectivo y Equivalentes de efectivo</b>	<b>3,458,572</b>	<b>718,848</b>	<b>381.1%<sup>(1)</sup></b>	<b>3,511,694</b>	<b>(1.5%)</b>
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>14,614,765</b>	<b>13,532,970</b>	<b>8.0%<sup>(2)</sup></b>	<b>14,973,285</b>	<b>(2.4%)</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>18,264,191</b>	<b>14,397,144</b>	<b>26.9%</b>	<b>18,668,268</b>	<b>(2.2%)</b>
<b>Deuda</b>	<b>5,629,444</b>	<b>5,178,679</b>	<b>8.7%<sup>(3)</sup></b>	<b>5,869,498</b>	<b>(4.1%)</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>6,214,757</b>	<b>5,843,921</b>	<b>6.3%</b>	<b>6,525,257</b>	<b>(4.8%)</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>12,049,434</b>	<b>8,553,223</b>	<b>40.9%<sup>(4)</sup></b>	<b>12,143,011</b>	<b>(0.8%)</b>

(1) El incremento vs 3T19 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 3T19 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

## Reporte de Resultados 3T20

dólares la depreciación del peso frente al dólar de Ps. 2.6790 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 y compensado parcialmente por el prepago del crédito con Seguros Monterrey New York Life y las amortizaciones de principal.
- (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 y el efecto de valuación de los instrumentos financieros derivados.

### Indicadores Financieros en miles de pesos:

	3T20	3T19	Δ%/p.p. <sup>(1)</sup>	2T20	Δ%/p.p.
<b>Ingresos totales</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>	<b>358,874</b>	<b>(4.4%)</b>
<b>ION</b>	<b>314,065</b>	<b>271,739</b>	<b>15.6%</b>	<b>329,320</b>	<b>(4.6%)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>287,678</b>	<b>245,422</b>	<b>17.2%</b>	<b>302,498</b>	<b>(4.9%)</b>
<b>FFO</b>	<b>265,284</b>	<b>195,882</b>	<b>35.4%</b>	<b>279,156</b>	<b>(5.0%)</b>
<b>AFFO</b>	<b>258,538</b>	<b>185,382</b>	<b>39.5%</b>	<b>259,953</b>	<b>(0.5%)</b>

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

### Indicadores Financieros por CBFi:

	3T20	3T19	Δ%/p.p. <sup>(1)</sup>	2T20	Δ%/p.p.
<b>ION</b>	<b>0.325</b>	<b>0.426</b>	<b>(23.7%)</b>	<b>0.342</b>	<b>(5.0%)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>0.298</b>	<b>0.384</b>	<b>(22.4%)</b>	<b>0.314</b>	<b>(5.1%)</b>
<b>FFO</b>	<b>0.275</b>	<b>0.307</b>	<b>(10.4%)</b>	<b>0.290</b>	<b>(5.2%)</b>
<b>AFFO</b>	<b>0.268</b>	<b>0.290</b>	<b>(7.6%)</b>	<b>0.270</b>	<b>(0.7%)</b>
<b>CBFIs en circulación (en miles)</b> <sup>(2)</sup>	<b>966,056.725</b>	<b>638,434.184</b>	<b>51.3%</b>	<b>961,970.294</b>	<b>0.4%</b>

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

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

### Márgenes de Indicadores Financieros:

	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
<b>Ingresos totales</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>	<b>358,874</b>	<b>(4.4%)</b>
<b>ION</b>	<b>91.5%</b>	<b>89.8%</b>	<b>1.7 p.p.</b>	<b>91.8%</b>	<b>(0.3 p.p.)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>83.8%</b>	<b>81.1%</b>	<b>2.7 p.p.</b>	<b>84.3%</b>	<b>(0.5 p.p.)</b>
<b>FFO</b>	<b>77.3%</b>	<b>64.8%</b>	<b>12.5 p.p. <sup>(1)</sup></b>	<b>77.8%</b>	<b>(0.5 p.p.)</b>
<b>AFFO</b>	<b>75.3%</b>	<b>61.3%</b>	<b>14.0 p.p. <sup>(1)</sup></b>	<b>72.4%</b>	<b>2.9 p.p.</b>

(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 3T20

## Comentarios del Director General

*“No es el más fuerte de las especies el que sobrevive ni tampoco es el más inteligente. Es aquel que es más adaptable al cambio”  
-Charles Darwin*

Después de aproximadamente treinta semanas de haber comenzado la pandemia, y aunado a la crisis financiera y geopolítica por la que está pasando el mundo, es importante analizar y entender cómo cambió nuestro negocio y cómo nos estamos adaptando a esta nueva realidad. Vemos dos grandes cambios en los segmentos de propiedades industriales y de oficinas, en los que hemos estado adecuándonos y buscando oportunidades que nos diferencien.

Por una parte, **la nueva normalidad en el segmento de oficinas** nos hace cambiar substancialmente la manera en la que hemos venido interactuando con los usuarios de nuestros edificios. Seguridad, salud, información, conectividad, densificación, espacios abiertos, entre otros, son de los grandes temas que tenemos que atender como propietarios. El uso de tecnologías y la transformación digital llegaron para quedarse, acelerándose lo que probablemente, sin esta crisis, hubiera tardado un par de años más.

En nuestro caso, con el uso de **“PropTech”**, estamos buscando diferenciarnos en cuatro aspectos principales.

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

Por otro lado, los impactos que están generando el **TMEC y la guerra comercial** entre Estados Unidos y China han impulsado una actividad importante en reubicaciones (**near shoring**) de empresas que estaban abasteciendo las cadenas productivas desde China a Norteamérica; donde México destaca ante otros países al contar con un acuerdo comercial, que brinda entre otras cosas mecanismos de protección en materia de propiedad intelectual, así como la proximidad geográfica con Estados Unidos, contando además con una adecuada infraestructura en comunicaciones y con mano de obra accesible y especializada.

En este sentido, consideramos que los desarrolladores que ya cuentan con naves industriales estabilizadas de buena calidad y en nuestros mercados objetivo, podrían reciclar estos activos para desarrollar nuevo producto dado que el mercado de desarrollo especulativo para centros logísticos y naves industriales para manufactura ligera tendrá mucha actividad y en estos momentos carecen de financiamiento. Esto nos abre una oportunidad para consolidar nuestro portafolio industrial con ingresos en dólares y mayores plazos de vencimiento.

Por lo que respecta al tercer trimestre, me da gusto validar que nuestro modelo de negocios ha probado contar con alta resiliencia y ser defensivo ante los ciclos financiero y de mercado como los que estamos viviendo; como se pone de manifiesto en el resultado financiero y operativo de nuestro negocio.

Estoy seguro de que, con esta crisis, saldremos aún más fortalecidos; quiero agradecer como siempre a nuestros accionistas y colaboradores la confianza que han depositado en nosotros.



Jorge Avalos Carpinetryo  
Director General



# Reporte de Resultados 3T20

## 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 14.0 años y ocupación de 96.3% en términos de ABR.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	3T20 Ingresos Totales	3T19 Ingresos Totales	Δ% 3T20 vs 3T19	2T20 Ingresos Totales	Δ% 3T20 vs 2T20
1-3	Portafolio OEP <sup>(1)</sup>	Nuevo León	45,633 <sup>(5)</sup>	50,128	51,283	(2.3%)	51,339	(2.4%)
4-6	Portafolio CEN 333 <sup>(2)</sup>	Nuevo León	36,752	31,970	28,161	13.5%	33,246	(3.8%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	9,149	7,787	17.5%	9,753	(6.2%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	4,150	3,480	19.3%	4,293	(3.3%)
9	Cuprum	Nuevo León	<sup>(6)</sup>	-	-	-	-	-
10-14	Portafolio Casona	Múltiple <sup>(3)</sup>	38,684	9,269	8,123	14.1%	9,386	(1.2%)
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,285	1,202	6.9%	1,200	7.1%
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,656	5,483	3.2%	5,656	-
20	Santiago	Querétaro	16,497	5,357	4,697	14.1%	5,611	(4.5%)
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,999	1,941	3.0%	1,999	-
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	12,987	13,482	(3.7%)	14,663	(11.4%)
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	13,997	12,200	14.7%	14,678	(4.6%)
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	26,108	21,736	20.1%	27,302	(4.4%)
32	Fortaleza	ZMVM <sup>(4)</sup>	15,259 <sup>(7)</sup>	11,641	13,325	(12.6%)	12,239	(4.9%)
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,859	5,670	3.3%	5,670	3.3%
34	Redwood	Jalisco	11,605	21,122	18,720	12.8%	21,197	(0.4%)
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,534	1,438	6.7%	1,534	-
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	29,053	28,196	3.0%	31,208	(6.9%)
43	Cuahtémoc	Nuevo León	10,294	6,201	8,597	(27.9%)	8,866	(30.1%)
44	Zinc	Nuevo León	19,623	4,788	4,079	17.4%	4,852	(1.3%)
45	Patria	Jalisco	7,970	9,546	8,425	13.3%	9,518	0.3%
46-55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	64,800	54,429	19.1%	68,079	(4.8%)
56-59	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	16,542	-	-	16,585	(0.3%)
	<b>Total / Promedio</b>		<b>708,520</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>	<b>358,874</b>	<b>(4.4%)</b>

<sup>(1)</sup> Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.

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

<sup>(3)</sup> Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.

<sup>(4)</sup> Zona Metropolitana del Valle de México.

<sup>(5)</sup> Actualización de ABR por 662 m<sup>2</sup> en Plaza Central derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association).

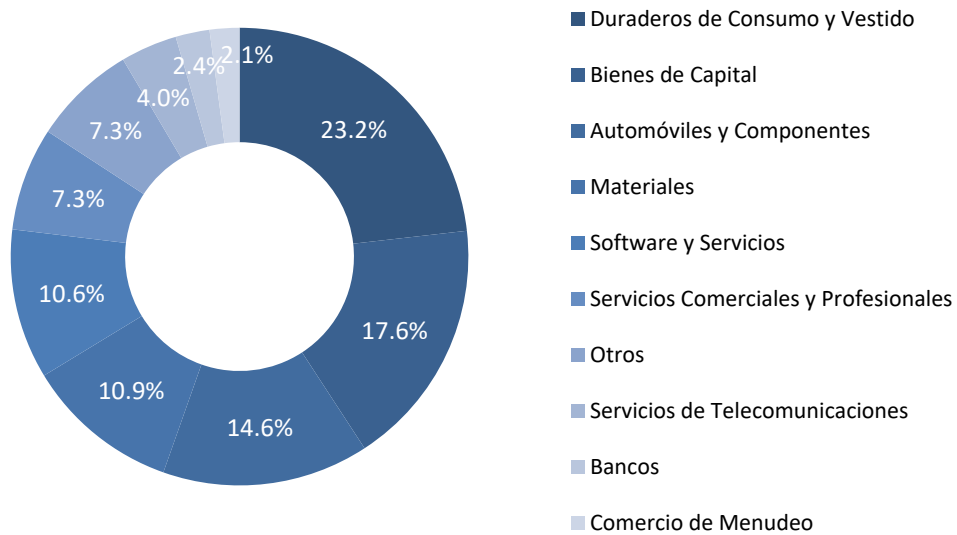
<sup>(6)</sup> Excluye 17,261 m<sup>2</sup> de la propiedad Cuprum.

<sup>(7)</sup> Actualización de ABR por 122 m<sup>2</sup> en Fortaleza derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association).

# Reporte de Resultados 3T20

## Distribución por Giro Económico

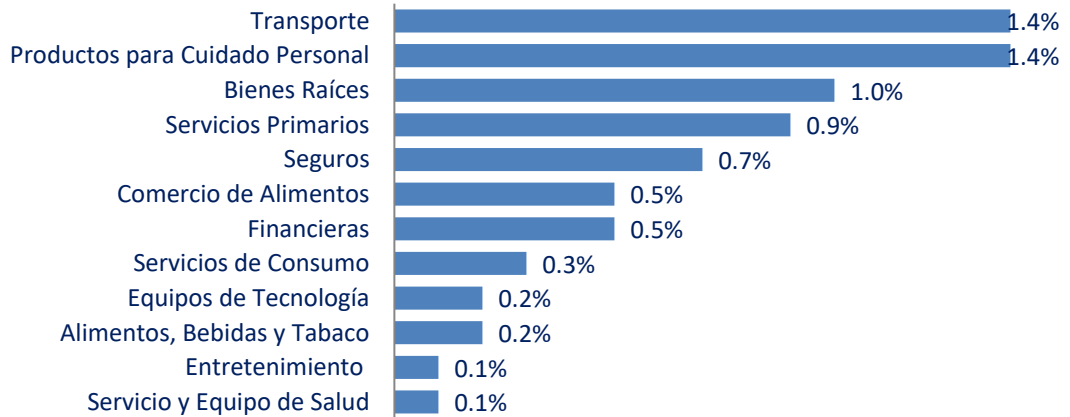
### Distribución de Arrendatarios por Giro Económico<sup>(1)</sup> (% del Ingreso)



<sup>(1)</sup> 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:**

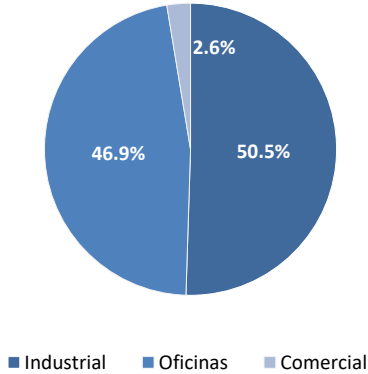
### Otros sectores (7.3 %)



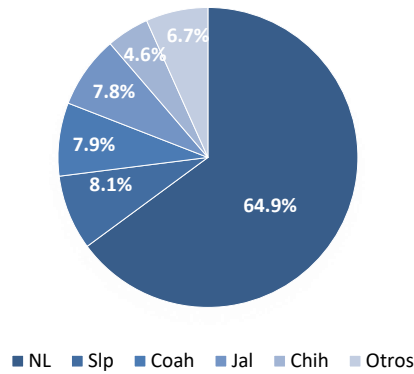
# Reporte de Resultados 3T20

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

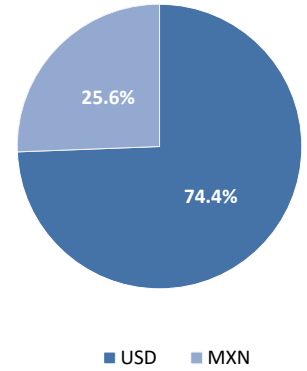
**Por tipo de activo  
(uso de la propiedad)**



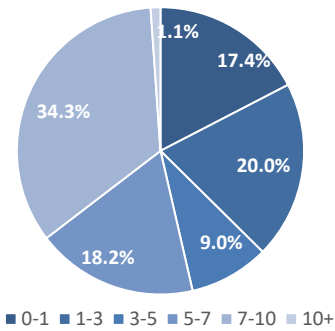
**Por Ubicación**



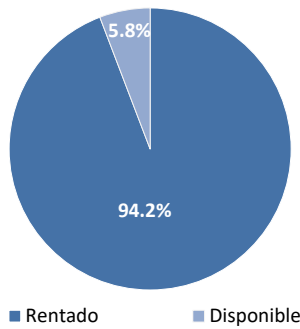
**Por Moneda**



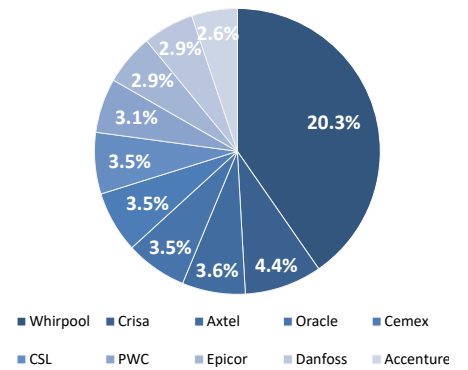
**Por Vencimientos (años)**



**Ocupación**



**Principales Usuarios**



# Reporte de Resultados 3T20

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

Oficinas	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	18	-	18	-
ABR en m <sup>2</sup>	163,904	163,119	0.5% <sup>(1)</sup>	163,904	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.2	4.6	(8.7%) <sup>(2)</sup>	4.7	(10.6%) <sup>(2)</sup>
Ocupación	87.6%	88.7%	(1.1 p.p.)	88.1%	(0.5 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 m<sup>2</sup> de área común en ABR.

(2) Modificación en la duración del contrato de Banco Ahorro Famsa en el inmueble Cuauhtémoc disminuyendo su terminación al pasar de agosto 2032 a marzo 2021.

Industrial	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	34	30	13.3%	34	-
ABR en m <sup>2</sup>	525,266	481,068	9.2%	525,266	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.5	(1.8%)	5.0	8.0% <sup>(1)</sup>
Ocupación	98.9%	100.0%	(1.1 p.p.)	98.9%	-

(1) Renovación por 10 años del inquilino CSL en el inmueble Huasteco Cedis

Comercial	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	9.5	10.2	(6.9%)	9.8	(3.1%)
Ocupación	98.3%	99.9%	(1.6 p.p.)	98.3%	-

Portafolio Fibra Mty	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	54	7.4%	58	-
ABR en m <sup>2</sup>	708,520	663,537	6.8%	708,520	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.0	5.2	(3.8%)	5.0	-
Ocupación	96.3%	97.2%	(0.9 p.p.)	96.4%	(0.1 p.p.)

# Reporte de Resultados 3T20

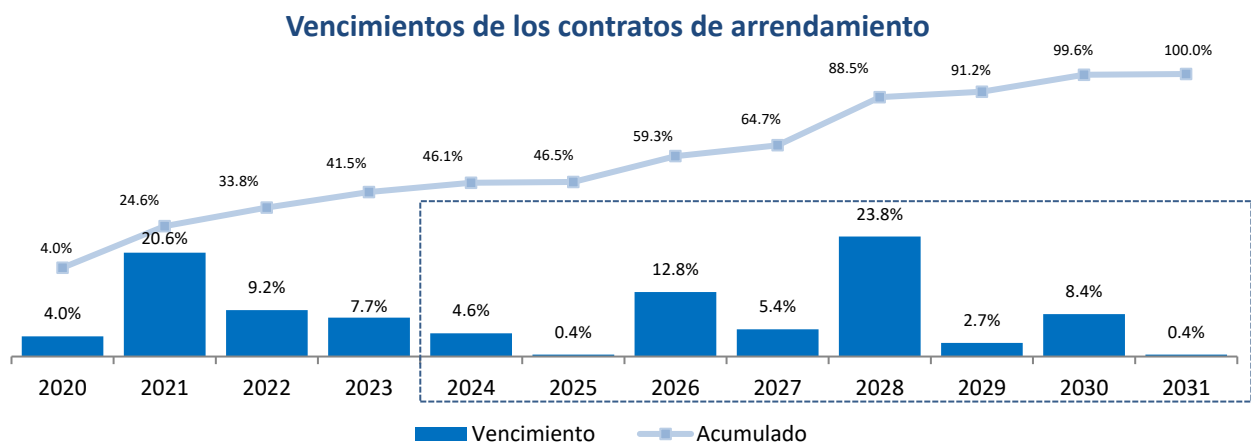
## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2020, Fibra Mty contaba con 112<sup>1</sup> arrendatarios, 59.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 28.6% de uso industrial y 11.6% de uso comercial.

Al 30 de septiembre 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 contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 58.5% del flujo de rentas hasta principios del 2024.

Durante el 3T20, Fibra Mty logró exitosamente la renovación de dos contratos de arrendamiento por 10 años en edificios de oficinas en la ciudad de México y Monterrey, sin cambios materiales en la renta por m<sup>2</sup> ni en la moneda. Por otro lado, en el sector industrial se obtuvieron renovaciones en múltiples contratos de arrendamiento por plazos de entre 1 y 10 años en diversas ubicaciones del portafolio. Lo anterior fue impactado en menor medida por el cambio de vencimiento en el contrato de Banco Famsa al pasar de 2032 al 3T21, manteniendo el plazo promedio de nuestros contratos de arrendamiento en línea con el trimestre anterior.

Vale la pena mencionar que estimamos tener una desocupación programada tanto en el sector de oficinas e industrial durante el 4T20, de concretarse tendríamos una ocupación ligeramente por encima del 94.0% en términos de ABR.



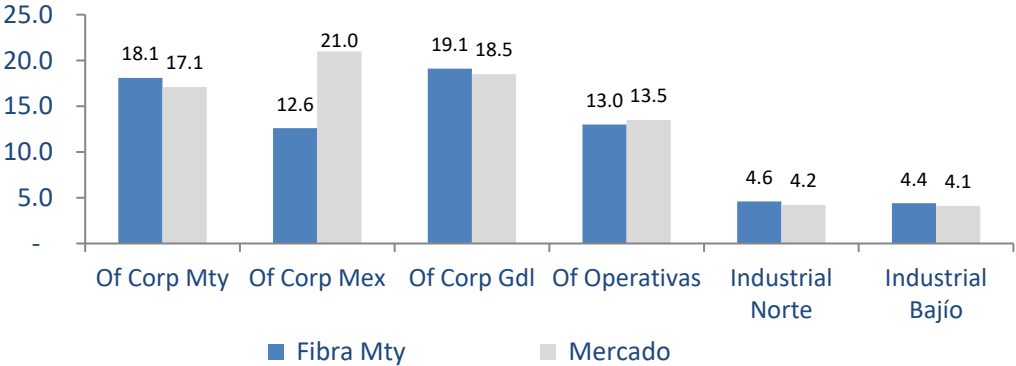
## Renta en dólares por m<sup>2</sup> y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta en línea con el mercado de Oficinas Corporativas Mex, Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl mostrando resiliencia a los ajustes en precios de mercado a consecuencia del entorno económico actual. Lo anterior significa que, si Fibra Mty renovara el día de hoy la totalidad de sus contratos de arrendamiento, no tendrían un impacto material en sus ingresos, aun considerando la baja en los precios de salida en el mercado durante el 2T20 y 3T20 ocasionada por la contingencia sanitaria. Los precios de renta del portafolio tenderán a ajustarse a valores de mercado a mediano plazo de acuerdo al calendario de vencimientos de los contratos actuales.

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

# Reporte de Resultados 3T20

Rentas en Dólares por m<sup>2</sup> al mes<sup>1</sup>



<sup>1</sup> El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m<sup>2</sup> al mes.  
 Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 3T 2020  
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T 2020  
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T 2020  
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mtz  
 Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T 2020

# Reporte de Resultados 3T20

## Desempeño mismos inmuebles:

La comparativa mismos inmuebles excluye el Portafolio Garibaldi.

### ION

(miles de pesos)	3T20	3T19	Δ%/p.p.
<b>Número de Propiedades</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-</b>
<b>Ingresos totales</b>	<b>326,599</b>	<b>302,454</b>	<b>8.0%</b>
<b>Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>28,771</b>	<b>30,715</b>	<b>(6.3%)</b>
<b>ION mismos inmuebles</b>	<b>297,828</b>	<b>271,739</b>	<b>9.6%</b>
<b>Margen ION mismos inmuebles</b>	<b>91.2%</b>	<b>89.8%</b>	<b>1.4 p.p.</b>

El ION mismos inmuebles incrementó 9.6% con respecto a lo reportado en el 3T19, principalmente por efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio. Por su parte, los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados disminuyeron debido a la reducción natural del consumo de servicios públicos y de reparaciones menores, por contingencia COVID-19.

El efecto cambiario favorable y un menor nivel de gastos llevaron nuestro margen ION mismos inmuebles a 91.2%, un incremento de 140 puntos base respecto al 3T19.

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

### Ocupación

Mismos Inmuebles	
<b>Número de Propiedades</b>	<b>55</b>
<b>ABR m<sup>2</sup>(1)</b>	<b>664,321</b>

(1) Actualización de ABR por 662 m<sup>2</sup> en Plaza Central y 122 m<sup>2</sup> en Fortaleza derivado de estudio BOMA (Building Owners and Managers Association) y a la transformación de 91 m<sup>2</sup> de área común en ABR. Excluye propiedad Cuprum.

Mismos Inmuebles	3T20		3T19		Var.	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	Δ m <sup>2</sup>	Δ p.p.
<b>Ocupación Oficinas</b>	<b>143,621</b>	<b>87.6%</b>	<b>144,759</b>	<b>88.7%</b>	<b>(1,138)</b>	<b>(1.1 p.p.)</b>
<b>Ocupación Industrial</b>	<b>475,186</b>	<b>98.8%</b>	<b>481,068</b>	<b>100.0%</b>	<b>(5,882)</b>	<b>(1.2 p.p.)<sup>(1)</sup></b>
<b>Ocupación Comercial</b>	<b>19,026</b>	<b>98.3%</b>	<b>19,326</b>	<b>99.9%</b>	<b>(300)</b>	<b>(1.6 p.p.)</b>
<b>Ocupación Mismos Inmuebles</b>	<b>637,833</b>	<b>96.0%</b>	<b>645,153</b>	<b>96.2%</b>	<b>(7,320)</b>	<b>(0.2 p.p.)</b>

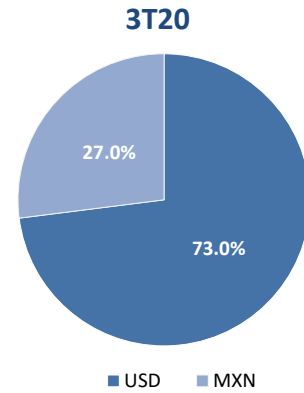
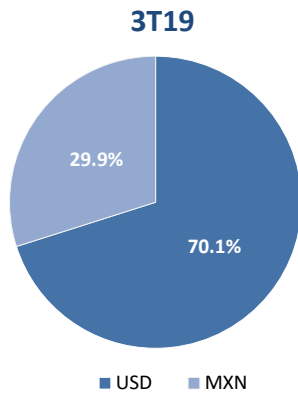
(1) Disminución principal en el portafolio Huasteco.

# Reporte de Resultados 3T20

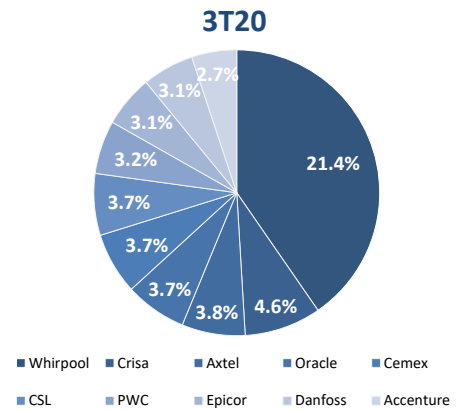
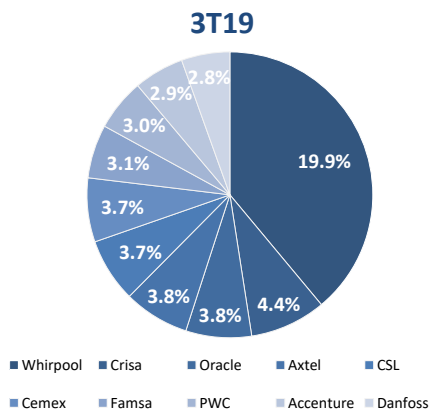
## Indicadores Operativos mismos inmuebles

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 3T19 se consideró el tipo de cambio Ps. 19.6808 y para el 3T20 el tipo de cambio Ps. 22.3598.

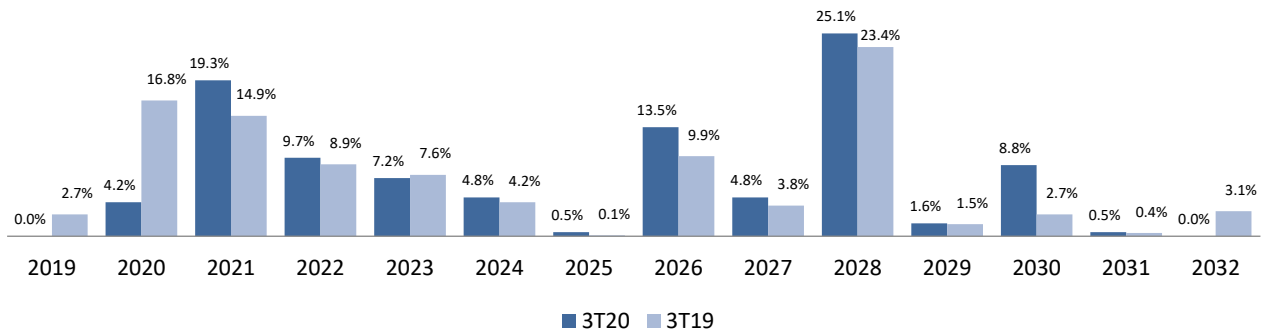
### Moneda



### Principales Usuarios



### Vencimientos de los contratos de arrendamiento





# Reporte de Resultados 3T20

## Gastos de capital (Capex)

### *Inmuebles en operación:*

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

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

<i>miles de pesos</i>	3T20	2T20	1T20	2020
<b>Inversiones de capital en propiedades de inversión</b>	<b>8,618</b>	<b>14,488</b>	<b>28,304</b>	<b>51,410</b>
- Capex financiado <sup>(1)</sup>	133	3,693	11,346	15,172
- Capex reservado y erogado en 2019 <sup>(2)</sup>	-	-	12,009	12,009
<b>= Capex capitalizado, neto</b>	<b>8,485</b>	<b>10,795</b>	<b>4,949</b>	<b>24,229</b>
+ Capex ejecutado como gasto de operación	1,105	1,459	-	2,564
+ Capex por ejecutar generado en 2020	910	(1,754)	5,551	4,707
<b>= Capex presupuestado</b>	<b>10,500</b>	<b>10,500</b>	<b>10,500</b>	<b>31,500</b>
- Capex ejecutado como gasto de operación	1,105	1,459	-	2,564
<b>= Capex para AFFO</b>	<b>9,395</b>	<b>9,041</b>	<b>10,500</b>	<b>28,936</b>

<sup>(1)</sup> 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. 8.7 millones.

<sup>(2)</sup> 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 septiembre de 2020, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 14.6 millones, integrado por reservas remanentes de 2018 de Ps. 6.1 millones y de Ps. 3.8 y Ps. 4.7 millones para 2019 y 2020.

### *Inmuebles en proceso de construcción/reconversión/reposicionamiento*

Inmueble	Proyecto	Precio	ION anualizado	ABR	Tasa de capitalización	Fecha de inicio	Grado de avance	Fecha de terminación
<b>Huasteco Fagor<sup>(1)</sup></b>	<b>Expansión</b>	<b>Ps. 40.6</b>	<b>Ps. 3.9</b>	<b>5,400</b>	<b>9.6%</b>	<b>dic 19</b>	<b>100.0%</b>	<b>julio-20<sup>(2)</sup></b>

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

(2) La construcción terminó en el mes de julio de 2020 en su totalidad y la obra fue entregada al inquilino. Fibra Mty se reservó el 10% del presupuesto de obra como fondo de garantía hasta que se complete el cierre administrativo de la construcción.

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

## Reporte de Resultados 3T20

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

# Reporte de Resultados 3T20

## Desempeño Financiero

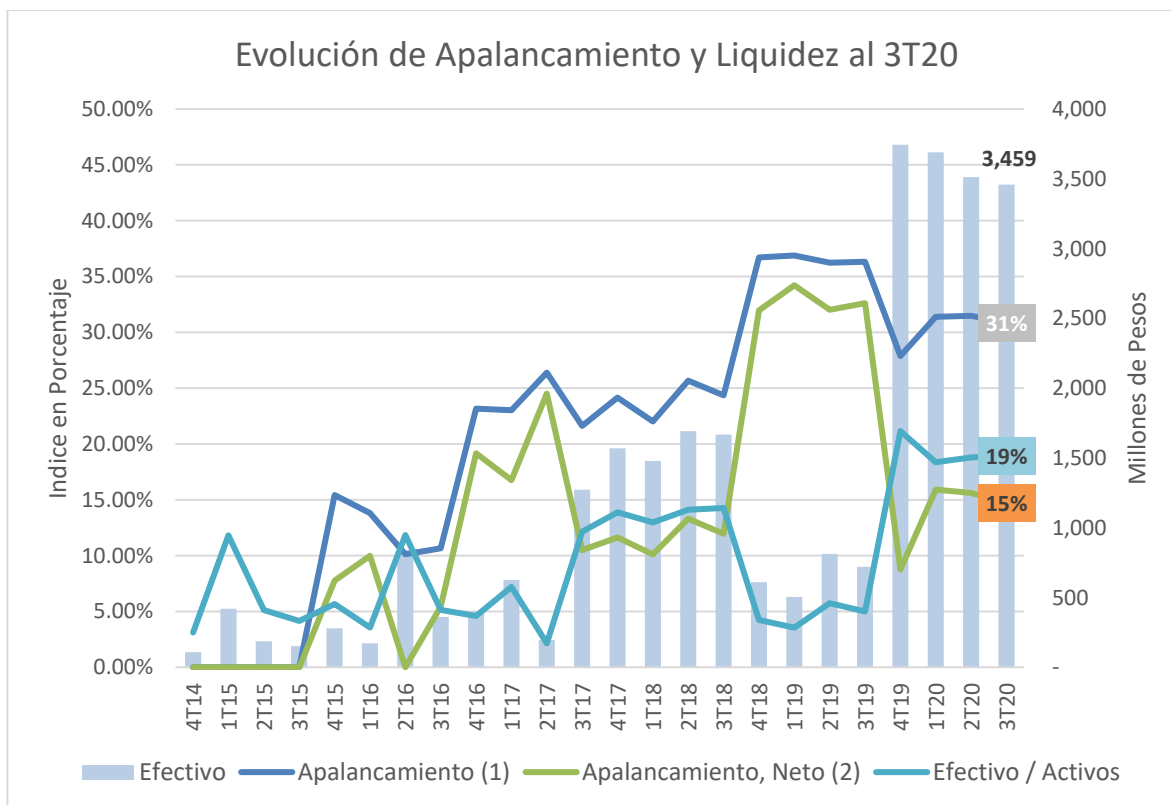
### COVID-19 3T20

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 3T20, 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 emergencia.



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

(2)  $(Deuda - Efectivo) / (Total de Activos - Efectivo)$ .

## Reporte de Resultados 3T20

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo más altos desde su nacimiento, los cuales representaron 18.9% y 21.2% del total de sus activos al 3T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento representó un 30.9% y 27.9% al 3T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 14.7% y 8.5% al 3T20 y 4T19.

Habiendo transcurrido siete 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 tercera 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 tercera evaluación preliminar, se destaca lo siguiente:

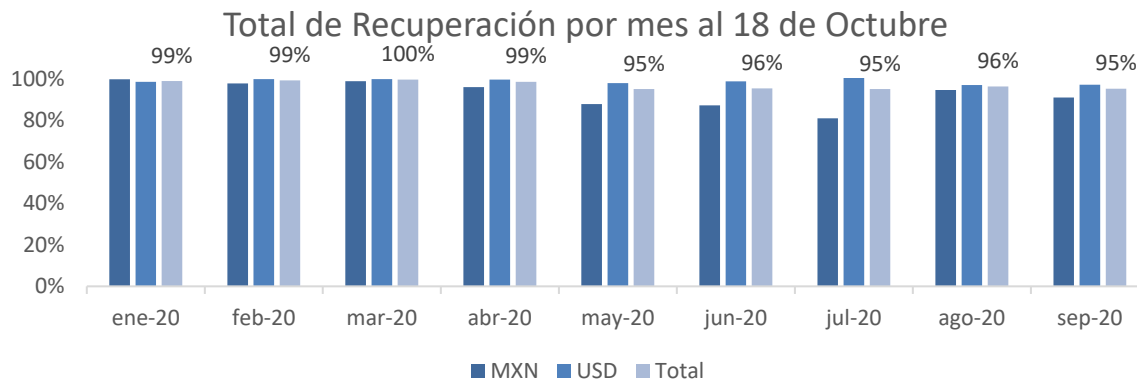
- Cartera.

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 estos 7 meses, 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 y 3T20 durante el año 2021. De esta forma, la recuperación de cartera al cierre del 3T20, se ha mantenido en niveles cercanos al 100% tal y como se muestra a continuación:

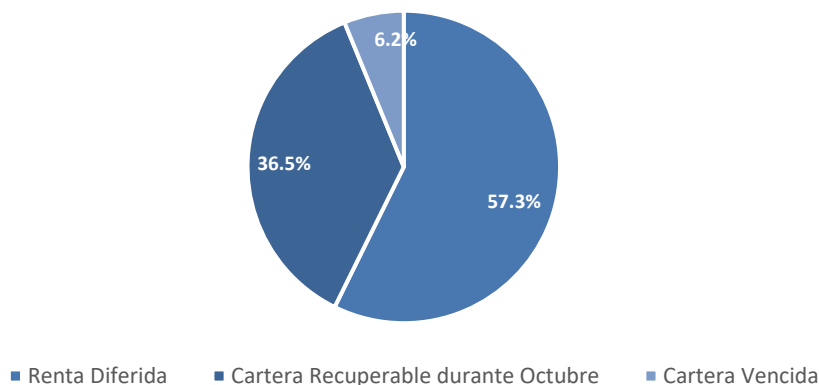
## Reporte de Resultados 3T20



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

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de nuestra cartera asciende a Ps. 34.6 millones y se compone de la siguiente manera:

### Cartera al 30 de Septiembre 2020



- 1) Tal y como lo indicamos en líneas anteriores, derivado de acuerdos extraordinarios con algunos arrendatarios, el 57.3% de la cartera al 30 de septiembre 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 el 77.1% del 36.5% de nuestra cartera etiquetada como recuperable durante 2020.
- 3) Nuestra cartera vencida es de Ps. 4.0 millones, de los cuáles, Ps. 1.9 millones fueron registrados como estimación de cuentas incobrables, considerando una probabilidad de incumplimiento en un rango que va de 60% a 100%, asignado en función a la revisión de cada caso en particular, y una severidad de la pérdida neta de los depósitos en garantía pendientes de aplicación, de conformidad con nuestra política contable de deterioro de cartera, la cual, está totalmente alineada a las NIIF. Dicho lo anterior, el 6.2% de nuestra cartera vencida no deteriorada equivale a Ps. 2.1 millones.

## Reporte de Resultados 3T20

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte anterior, a partir del 2T20 iniciamos una reserva de cartera de Ps. 10.9 millones, adicional a la requerida por NIIF, con impacto directo en nuestro AFFO, la cual al cierre del 3T20 fue reducida a un monto acumulado de Ps. 8.9 millones, debido principalmente a que Fibra Mty concluyó satisfactoriamente el proceso de negociación con el liquidador a cargo de Banco Ahorro Famsa sin existir adeudos pendientes de cobro a la fecha del presente reporte.

A la fecha del presente reporte los efectos cuantitativos derivados de la pandemia COVID-19 son los siguientes:

Concepto <i>Cifras expresadas en millones de pesos</i>	Sin impacto en AFFO	Con impacto en AFFO
Cartera Diferida	19.8	-
Aplicación de depósitos en garantía a cartera	17.9	-
Financiamientos otorgados a inquilinos	3.0	-
Periodos de gracia	-	1.7
<b>Total</b>	<b>40.7</b>	<b>1.7</b>

- **Propiedades de inversión.**

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de septiembre de 2020, por valuadores calificados independientes y ascienden a Ps. 14,614.8 millones. La disminución de 2.4% respecto al 2T20, se explica principalmente por la apreciación del peso frente al dólar de Ps. 0.7727 al pasar de un TC de Ps. 23.1325 en el 2T20 a Ps. 22.3598 en el 3T20.

Es importante mencionar que aún y cuando en el 3T20 no hubo un efecto adicional, al mencionado en el 2T20, sobre las condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como: menor inflación proyectada esperada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y disminución del valor de las rentas de mercado; la incertidumbre en torno al COVID-19 continúa teniendo un impacto directo en el mercado inmobiliario mexicano, particularmente en el sector comercial y de oficinas. La escala completa del impacto es actualmente desconocida y dependerá en gran medida de la duración de la pandemia. Si bien hemos tomado todas las medidas razonables para estimar el efecto en el portafolio de Fibra Mty, debido a la incertidumbre significativa en la propiedad, los mercados de capitales y el rápido desarrollo de estos eventos, es difícil cuantificar y evaluar el impacto que la pandemia ha tenido en valores capitales para este tipo de propiedades. Como resultado de lo anterior, los valores pueden cambiar en forma más rápida y significativa que durante las condiciones estándar del mercado.

En función a lo anterior, la ganancia acumulada por valor razonable de propiedades de inversión por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 fue de Ps. 690.9 millones.

## Reporte de Resultados 3T20

- Liquidez y perfil de deuda.

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 septiembre del 2020:

- a) Se mantienen líneas de crédito revolventes no dispuestas por Ps. 1,040 millones más US\$ 30.0 millones representando un total de Ps. 1,718 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. 17.0 millones para el cuarto trimestre 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 septiembre 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 ven reflejados en los estados financieros intermedios de 2020.

## Reporte de Resultados 3T20

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 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 nuestros dos reportes anteriores, Fibra Mty analiza distintos escenarios constantemente en función de los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la Pandemia mundial, incluyendo más no limitando una apreciación importante del dólar frente a distintas divisas y una política monetaria expansiva, de esta manera, y con base en la información disponible a la fecha del presente reporte la guía no presenta cambios adicionales a los mostrados en nuestro reporte del 2T20, permaneciendo 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.

- 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 3T20

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 3T20:

<i>miles de pesos</i>	3T20	3T19	Δ%	2T20	Δ%
<b>Ingresos totales</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>	<b>358,874</b>	<b>(4.4%)</b>
<b>Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>29,076</b>	<b>30,715</b>	<b>(5.3%)</b>	<b>29,554</b>	<b>(1.6%)</b>
<b>CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs</b>	<b>1,105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,459</b>	<b>(24.3%)</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>28,167</b>	<b>27,716</b>	<b>1.6%</b>	<b>28,821</b>	<b>(2.3%)</b>
<b>Plan ejecutivo basado en CBFIs</b>	<b>18,256</b>	<b>8,150</b>	<b>124.0%</b>	<b>6,085</b>	<b>200.0%</b>
<b>(Gasto) Ingreso por valor razonable de inmuebles</b>	<b>(371,845)</b>	<b>294,539</b>	<b>(226.2%)</b>	<b>(1,221,515)</b>	<b>(69.6%)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>39,010</b>	<b>16,986</b>	<b>129.7%</b>	<b>49,348</b>	<b>(20.9%)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>63,059</b>	<b>66,957</b>	<b>(5.8%)</b>	<b>75,059</b>	<b>(16.0%)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) por fluctuación cambiaria, neta</b>	<b>187,674</b>	<b>(134,141)</b>	<b>(239.9%)</b>	<b>287,402</b>	<b>(34.7%)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>58,317</b>	<b>346,300</b>	<b>(83.2%)</b>	<b>(666,869)</b>	<b>(108.7%)</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>420</b>	<b>621</b>	<b>(32.4%)</b>	<b>349</b>	<b>20.3%</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>57,897</b>	<b>345,679</b>	<b>(83.3%)</b>	<b>(667,218)</b>	<b>(108.7%)</b>
<b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b>	<b>38,635</b>	<b>(45,120)</b>	<b>(185.6%)</b>	<b>(10,399)</b>	<b>(471.5%)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>96,532</b>	<b>300,559</b>	<b>(67.9%)</b>	<b>(677,617)</b>	<b>(114.2%)</b>

## Reporte de Resultados 3T20

<i>miles de pesos</i>	3T20	3T19	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	326,599	302,454	8.0%
Ingresos de adquisiciones	16,542	-	-
<b>Ingresos Fibra Mty</b>	<b>343,141</b>	<b>302,454</b>	<b>13.5%</b>
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(28,771)	(30,715)	(6.3%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(305)	-	-
<b>Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>(29,076)</b>	<b>(30,715)</b>	<b>(5.3%)</b>
ION mismos inmuebles	297,828	271,739	9.6%
ION de adquisiciones	16,237	-	-
<b>ION Fibra Mty</b>	<b>314,065</b>	<b>271,739</b>	<b>15.6%</b>
Gastos de Administración	(28,167)	(27,716)	1.6%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,780	1,399	27.2%
<b>UAFIDA</b>	<b>287,678</b>	<b>245,422</b>	<b>17.2%</b>
Ingreso lineal no monetario	777	(848)	(191.6%)
Capex en resultados	(1,105)	-	-
Ingreso financiero	39,010	16,986	129.7%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(60,570)	(64,437)	(6.0%)
Fluctuación cambiaria realizada	(689)	396	(274.0%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(1,251)	(1,016)	22.9%
Impuestos a la utilidad	(420)	(621)	(32.4%)
Estimación para cuentas incobrables NIIF	1,854	-	-
<b>FFO</b>	<b>265,284</b>	<b>195,882</b>	<b>35.4%</b>
CAPEX <sup>1</sup>	(9,395)	(10,500)	(10.5%)
Reserva de cobranza <sup>2</sup>	1,940	-	-

## Reporte de Resultados 3T20

Distribución de reserva de ingreso <sup>3</sup>	1,228	-	-
Desembolso por derechos de uso <sup>4</sup>	(519)	-	-
<b>AFFO</b>	<b>258,538</b>	<b>185,382</b>	<b>39.5%</b>

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. Se creó para cubrir posibles deterioros de cartera que pudiera ocasionar la pandemia COVID-19. En el 3T20 el efecto es positivo debido a reversa a cartera de inquilinos que se encuentra cobrada a la fecha del presente reporte.
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 3T20 ascendieron a Ps. 343.1 millones, lo cual implica un incremento del 13.5% con respecto al 3T19.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 8.0%, situándose en Ps. 326.6 millones, debido principalmente a efecto cambiario favorable en el tipo de cambio de facturación promedio al pasar de Ps. 19.4141 en el 3T19 a Ps. 22.3793 en el 3T20; 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, renegociación del espacio ocupado por el inquilino Banco Ahorro Famsa, debido a su actual proceso de liquidación, anunciado el trimestre pasado y menores ingresos por estacionamiento y reembolso de servicios públicos, lo cual, en conjunto es equivalente a una disminución aproximada de Ps. 6.3 millones.

Los ingresos por adquisición aportaron Ps. 16.5 millones, este incremento representó 5.5% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 3T19.

### *Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados*

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 29.1 millones, logrando una disminución de 5.3% respecto al 3T19.

En términos de mismos inmuebles, los gastos de operación netos de CAPEX en resultados disminuyeron 6.3%, situándose en Ps. 28.8 millones, debido principalmente a la reducción natural del consumo de servicios públicos y de reparaciones menores, por contingencia COVID-19, compensada parcialmente por estimación de cuentas incobrables registradas de conformidad con NIIF.

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos ascendieron a Ps. 0.3 millones, lo cual representó un incremento de 1.0%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 3T19.

El margen ION del 3T20 fue 91.5%, 170 puntos base mayor al reportado en el 3T19 debido a los efectos favorables en tipo de cambio, la reducción de gastos mencionada en líneas anteriores y la incorporación del portafolio Garibaldi.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 3T20 fue de 91.2%, manteniéndose por encima del margen objetivo de 88.0% debido a los efectos favorables en tipo de cambio y la reducción de gastos mencionada en líneas anteriores.

# Reporte de Resultados 3T20

## *Gastos de Administración*

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 28.2 millones, un incremento de 1.6% respecto al 3T19, debido principalmente a incremento en sueldos por inflación anual, refuerzo de ciertas áreas corporativas y gastos de tecnología. El incremento fue compensado parcialmente por una disminución natural en los gastos de viaje, de avalúos y proyectos 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. 30.4 millones al cierre del 3T20, equivalente a 2,537,666 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 3T20 fue de Ps. 18.3 millones, un incremento de Ps. 10.1 millones respecto al 3T19, el cual fue debido a que el trimestre de año actual incluye el efecto combinado de: 1) Incremental de nueve meses reconocido en el 3T20, por mayor expectativa de cumplimiento de las métricas establecidas por el Comité Técnico, 2) Mayor valor de capitalización, y 3) Mayor precio de concesión en términos de los lineamientos establecidos en NIIF.

En cumplimiento con NIIF, la provisión del 3T20 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente, en la proporción en que se alcancen 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.

## Reporte de Resultados 3T20

Respecto a COVID-19, es importante mencionar que aún y cuando en el 3T20 no hubo un efecto adicional, al mencionado en el 2T20, sobre las condiciones generales que impactan el comportamiento de los flujos proyectados de los inmuebles, tales como: menor inflación proyectada esperada, mayor tiempo de absorción de los espacios vacantes, y disminución del valor de las rentas de mercado; la pandemia COVID-19 continúa 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.

Dicho lo anterior, la pérdida por valuación del 3T20 incrementó Ps. 666.3 millones al pasar de una ganancia de Ps. 294.5 millones en el 3T19 a una pérdida de Ps. 371.8 millones para el 3T20, esto debido principalmente a una apreciación del peso frente al dólar durante el 3T20 en comparación a la depreciación ocurrida en el 3T19.

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. 1,568.8 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 3T20 alcanzó Ps. 314.1 millones, 15.6% por encima del 3T19.

El margen ION del 3T20 fue de 91.5%, 170 puntos base superior al del 3T19. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 3T20 fue de 91.2%, 130 puntos base por encima del 3T19.

La UAFIDA para el 3T20 arrojó Ps. 287.7 millones, cifra superior al 3T19 por 17.2%. El margen UAFIDA del 3T20 fue del 83.8%, 270 puntos base mayor al del 3T19.

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 3T19, los ingresos financieros incrementaron Ps. 22.0 millones situándose en Ps. 39.0 millones al cierre del 3T20, 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 Mexico 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. 4.1 millones.

Los gastos financieros alcanzaron Ps. 63.1 millones, 5.8% por debajo del 3T19. Si consideramos esta reducción neta de la disminución en el ingreso por instrumentos financieros derivados indicada en líneas anteriores y

## Reporte de Resultados 3T20

presentada en el rubro de producto financiero, por cumplimiento con NIIF, el gasto financiero se mantuvo prácticamente en línea, con un incremento neto de Ps. 0.3 millones.

Respecto al 3T19, el resultado cambiario incrementó Ps. 321.8 millones para situarse en una ganancia cambiaria de Ps. 187.7 millones en el 3T20, la cual fue generada principalmente por una apreciación del peso frente al dólar en el 3T20 de Ps. 0.77 pesos por dólar en comparación a una depreciación de Ps. 0.51 pesos por dólar en el 3T19, con impacto principalmente en la valuación de los créditos bancarios en dólares, los cuales, al 1 de julio de 2020 y 2019 ascendieron a US\$ 255.4 millones y US\$ 267.7, 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. 287.8 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 345.7 millones en el 3T19 a Ps. 57.9 millones en el 3T20. 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. 66.9 millones, debido principalmente a incrementos en ingresos totales y producto financiero, neto de gastos, todos ellos explicados en líneas anteriores.

### *Instrumentos financieros derivados*

Al cierre del 3T20, Fibra Mty tiene contratados swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó las tasas variables en dólares de sus créditos Sindicato 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 Sindicato HSBC por US\$ 75.0 millones en 4.90%. La tasa de interés fija del crédito Sindicato 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 3T19, la pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 83.8 millones para situarse en una ganancia de Ps. 38.6 millones en el 3T20, lo anterior, fue ocasionado principalmente por que la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años se mantuvo a lo largo del trimestre, mientras que durante el mismo periodo del año pasado, hubo una disminución de aproximadamente 38 puntos básicos, impulsado por una apreciación del peso frente al dólar durante el 3T20 en comparación a la depreciación del peso frente al dólar durante 3T19 de Ps. 0.51 y Ps. 0.77 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. 265.3 millones, 35.4% superior al 3T19, equivalente a Ps. 0.275 por CBFi. Los gastos de capital, reservas y desembolsos por derechos de uso ascendieron a Ps. 6.8 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 258.5 millones, 39.5% por encima de lo reportado en 3T19, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.268. Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFi para el 3T20, calculado sobre un precio de Ps. 12.05, alcanzó 8.9%.

## Reporte de Resultados 3T20

<i>miles de pesos</i>	3T20	3T19	Δ%	2T20	Δ%
Utilidad (pérdida) Integral Consolidada	96,532	300,559	(67.9%)	(677,617)	(114.2%)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(38,635)	45,120	(185.6%)	10,399	(471.5%)
Gasto (Ingreso) por valor razonable de inmuebles	371,845	(294,539)	(226.2%)	1,221,515	(69.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria neta, no realizada	(198,485)	133,489	(248.7%)	(401,722)	(50.6%)
Amortizaciones	922	538	71.4%	919	0.3%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	841	837	0.5%	1,062	(20.8%)
Valuación por derechos de uso	185	-	-	201	(8.0%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,256	8,150	124.0%	6,085	200.0%
Utilidad de Subsidiaria	(1,251)	(1,016)	23.1%	(885)	41.4%
AMEFIBRA FFO	250,210	193,138	29.5%	159,957	56.4%
Ingreso lineal no monetario	777	(848)	(191.6%)	(4,589)	(116.9%)
Estimación para cuentas incobrables	1,854	-	-	-	-
Depreciación de mobiliario y equipo de oficina	17	24	(29.2%)	18	(5.6%)
Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	2,304	2,520	(8.6%)	9,946	(76.8%)
Ganancia cambiaria, neta realizada	10,122	1,048	865.8%	113,824	(91.1%)
AMEFIBRA FFO ajustada por FMTY	265,284	195,882	35.4%	279,156	(5.0%)
Capex <sup>1</sup>	(9,395)	(10,500)	(10.5%)	(9,041)	3.9%
Reserva de cobranza <sup>2</sup>	1,940	-	-	(10,860)	(117.9%)
Reserva de ingreso anticipado <sup>3</sup>	1,228	-	-	1,229	(0.1%)
Desembolso por derechos de uso <sup>4</sup>	(519)	-	-	(531)	(2.3%)
AFFO	258,538	185,382	39.5%	259,953	(0.5%)

## Reporte de Resultados 3T20

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. Sobre una base acumulada alcanzó Ps. 8.9 millones y se creó para cubrir posibles deterioros de cartera que pudiera ocasionar la pandemia COVID-19. La reversa de Ps. 1.9 millones en el 3T20 se debió principalmente a cierre de negociación con Banco Ahorro Famsa.
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.

### *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 3T20

Como resultado de la operación del 3T20, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 258.5 millones, 100% del AFFO equivalente a Ps. 0.268<sup>(1)</sup> por CBFi.

	3T20	2T20	1T20	4T19 <sup>2</sup>	3T19
<b>CBFis en circulación (en miles)</b>	<b>966,056.725</b>	<b>961,970.294</b>	<b>960,796.423</b>	<b>964,158.288</b>	<b>638,434.184</b>
<b>Precio del CBFi (inicio del año)</b>	<b>12.05</b>	<b>12.05</b>	<b>12.05</b>	<b>Ps. 11.93</b>	<b>Ps. 11.93</b>
<b>Precio del CBFi (inicio del Trimestre)</b>	<b>9.84</b>	<b>8.70</b>	<b>12.05</b>	<b>Ps. 12.00</b>	<b>Ps. 11.80</b>
<b>Monto de la distribución (Ps. miles)</b>	<b>Ps. 258,538</b>	<b>Ps. 259,953</b>	<b>Ps. 251,025</b>	<b>Ps. 227,135</b>	<b>Ps. 186,897</b>
<b>Distribución por CBFi trimestral</b>	<b>Ps. 0.2676<sup>(1)</sup></b>	<b>Ps. 0.2695</b>	<b>Ps. 0.2613</b>	<b>Ps. 0.2676</b>	<b>Ps. 0.2927</b>
<b>Distribución por CBFi mensual</b>	<b>Ps. 0.0892<sup>(1)</sup></b>	<b>Ps. 0.0901<sup>(1)</sup></b>	<b>Ps. 0.0871<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)</b>	<b>8.9%</b>	<b>9.0%</b>	<b>8.7%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.8%</b>
<b>Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)</b>	<b>10.9%</b>	<b>12.4%</b>	<b>8.7%</b>	<b>9.0%</b>	<b>9.9%</b>

(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 nuestros dos reportes anteriores, Fibra Mty analiza distintos escenarios constantemente en función de los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la Pandemia mundial, incluyendo más no limitando una apreciación importante del dólar frente a distintas divisas y una política monetaria expansiva, de esta manera, y con base en la información disponible a la fecha del presente reporte la guía no presenta cambios adicionales a los mostrados en nuestro reporte del 2T20, permaneciendo 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. Continuamos trabajando para mitigar en la medida de lo posible el deterioro que pudiera sufrir el portafolio de Fibra Mty ante la continuación prolongada de COVID-19.

# Reporte de Resultados 3T20

## Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre 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	3T20	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30sep20	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- -ento	2T20	Δ% 3T20 vs 2T20
<b>Garantizados</b>								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	2,033,908 <sup>(1)</sup>	US\$	Libor + 2.5%	2.65%	4.73%*	Dic-23	2,124,303 <sup>(1)</sup>	(4.4%)
BBVA Bancomer ("Fagor")	38,309	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	41,752	(8.2%)
BBVA Bancomer ("Nippon")	40,519	US\$	4.64%	-	-	May-24	43,528	(6.9%)
BBVA Bancomer ("CEDIS")	160,373	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	172,593	(7.1%)
BBVA Bancomer ("Central Star")	36,822	US\$	Libor + 2.50%	2.65%	-	Nov-23	39,878	(7.7%)
BBVA Bancomer ("Huasteco")	214,128	US\$	Libor + 2.50%	2.65%	5.26%	Nov-28	226,018	(5.3%)
Sabadell	269,186	US\$	Libor + 2.90%	3.05%	5.21%	Mar-27	283,827	(5.2%)
Scotiabank	412,924	US\$	Libor + 2.50%	2.65%	5.23%	Abr-23	431,083	(4.2%)
Sindicato de Bancos ("HSBC")	2,459,578	US\$	Libor +2.25%	2.40%	4.90%**	Dic-24 <sup>(2)</sup>	2,544,575	(3.3%)
<b>TOTAL</b>	<b>5,665,747 <sup>(3)</sup></b>						<b>5,907,557 <sup>(4)</sup></b>	<b>(4.1%)</b>

\* 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 3T20 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 3T20 la segunda disposición realizada en junio 2020 por US\$35.0 millones de mantiene flotante.

<sup>(1)</sup> Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.

<sup>(2)</sup> Vencimiento de Crédito Sindicado HSBC considera la extensión a opción de FMTY por un año adicional.

<sup>(3)</sup> Equivalentes a US\$ 253,390 miles a un TC de Ps. 22.3598 correspondiente al 30 de septiembre de 2020.

<sup>(4)</sup> Equivalentes a US\$ 255,379 miles a un TC de Ps. 23.1325 correspondiente al 30 de junio de 2020.

## Reporte de Resultados 3T20

Tasa Fija	85.5%
Tasa Variable	14.5%

Denominados US\$	100.0%
Denominados Ps.	0.0%

Vencimientos*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	44,814	258,645	1,195,260	1,502,789	2,323,848	64,461	41,304	146,371	88,255	5,665,747
Porcentaje	0.8%	4.6%	21.1%	26.5%	41.0%	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 con saldo actual de US\$ 90.9 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\$ 21.9 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\$ 12.0 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\$ 18.5 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 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,

## Reporte de Resultados 3T20

fijándola en 4.90% en dólares, mientras que a la fecha del presente reporte, la segunda disposición se mantiene con una tasa flotante.

### *Colocación de Deuda Bursátil (“FMTY20D”)*

Con el propósito de sustituir el Crédito Sindicado Citibanamex para extender el perfil de sus vencimientos y fortalecer su posición financiera, Fibra Mty se encuentra en un proceso de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (“Cebures”) al amparo de su programa multivalor autorizado por la CNBV en mayo de 2017.

La emisión inicial sería 100% quirografaria por un monto de hasta US\$ 100.0 millones, con plazo de 7 años y pago de intereses cada 182 días. De llevarse a cabo la colocación, Fibra Mty extendería el vencimiento promedio de la deuda de 3.1 a 5.1 años, manteniendo niveles similares de tasa y de apalancamiento. Así mismo, Fibra Mty estaría liberando las garantías de una parte considerable de sus propiedades de inversión, permitiéndole una mayor flexibilidad en su estructura de gravámenes.

Vale la pena mencionar que, como parte de la colocación, Fibra Mty llevó a cabo un proceso de calificación crediticia con Fitch y HR Ratings, en las cuales obtuvo una calificación AA en escala nacional, indicando una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación con otras compañías o emisiones locales.

### *Efectivo*

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo más altos desde su nacimiento, los cuales representaron 18.9% y 21.2% del total de sus activos al 3T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento representó un 30.9% y 27.9% al 3T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubicó en 14.7% y 8.5% al 3T20 y 4T19.

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 3,458.6 millones en caja, una disminución de 7.6%, equivalente a Ps. 285.0 millones respecto al 31 de diciembre de 2019. La disminución fue generada principalmente por: i) adquisición de propiedades de inversión por Ps. 192.2 millones consistentes en: inmueble Garibaldi 4, expansión Huasteco Fagor y mejoras a las propiedades; y ii) amortización de créditos bancarios por Ps. 104.6 millones, entre otros movimientos menores.

### *Transformación Digital*

La pandemia ha sido un catalizador importante para acelerar la digitalización en todos los sectores de la economía, incluso en aquellos que iban avanzando más lentamente en términos relativos, como había sucedido con el sector inmobiliario.

Fibra Mty, incluso antes de esta situación, ya había detectado la importancia de aprovechar el uso de la tecnología como elemento relevante en su estrategia para lograr la retención, atracción y permanencia de usuarios al tiempo de buscar eficiencias operativas (PropTech, Property Technology por sus siglas en inglés).

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

### *Experiencia del cliente y del usuario del espacio.*

La satisfacción tanto del inquilino como del usuario final es factor clave para establecer relaciones de largo plazo. Para lograrla, Fibra Mty trabaja en plataformas amigables que permita una comunicación óptima para poder brindar un buen servicio en el espacio arrendado.

## Reporte de Resultados 3T20

Actualmente se está trabajando en la optimización del Portal del Inquilino en donde, entre otras cosas, permitirá al inquilino la revisión de su estado de cuenta e incluso el levantamiento de solicitudes de mantenimiento desde un sistema centralizado.

Por su parte, se trabaja en la implementación de una Aplicación Móvil que permita interactuar al usuario final con los servicios proporcionados dentro del inmueble y alrededores para enriquecer su experiencia.

### ***Big Data***

El uso correcto de aplicaciones tecnológicas y procedimientos permitirá a Fibra Mty recolectar, depurar y transformar datos en información para tomar decisiones tácticas y estratégicas mejor orientadas. Algunos ejemplos de los datos relevantes a recolectar son los siguientes:

Edificios: Temperaturas, consumo energético, horas de uso de los equipos, entre otros.

Usuarios: Demografía, número de visitas, áreas más concurridas, horas de uso de espacios comunes y del estacionamiento.

Clientes: Incidencias, mantenimientos específicos, eventos y solicitudes recurrentes por parte del representante del inquilino.

Lo anterior, permitirá a Fibra Mty predecir detalles del comportamiento de estos apartados para su posterior análisis y aplicación de mejoras.

### ***Internet de las cosas (IoT)***

La transformación de los edificios convencionales a edificios inteligentes permitirá a Fibra Mty reducir el uso de energías o prevenir reparaciones de equipos asegurando la correcta operación del edificio y mejorando la productividad de los ocupantes. Con ello se podrán implementar procesos de control tecnológicos automatizados, como, por ejemplo, la regulación de la ventilación, temperaturas, calidad de aire y/o iluminación.

### ***Automatización y Sustentabilidad.***

Gracias a la integración de tecnologías en los procesos de negocio es posible realizar actividades más rápidas, a un menor costo permitiendo aumentar la productividad de nuestros equipos. En Fibra Mty se está realizando un análisis de aquellos procesos que se puedan automatizar para reducir los tiempos de ejecución de tareas operativas al tiempo de reforzar controles internos.

Por su parte, como parte de la estrategia permanente de ASG (ESG por sus siglas en inglés), se utilizarán herramientas tecnológicas que nos permitan recolectar, integrar y analizar información para avanzar en los objetivos de sustentabilidad, documentando avances en la reducción de los volúmenes de residuos generados, así como consumos de energía eléctrica y agua para todo nuestro portafolio.

## Estrategia ESG

En Fibra Mty creemos firmemente en la sustentabilidad como parte integral de nuestra estrategia permanente de negocio y de nuestra forma de operar. En 2019 iniciamos formalmente con la implementación de nuestra estrategia ASG (Ambiental, Social y Gobernanza, o “ESG” por sus siglas en inglés) tomando en consideración los más altos criterios y lineamientos en la materia. La sustentabilidad y responsabilidad en aspectos ambientales, sociales y de gobernanza son inherentes a nuestra filosofía, nuestro ADN y nuestra visión de largo plazo.

A la fecha de este reporte y como parte del despliegue de la estrategia ESG de Fibra Mty, hemos llevado a cabo nuestro primer estudio de materialidad bajo el que hemos identificado los siguientes temas principales como fuentes de creación de valor en el largo plazo, los cuales habremos de fortalecer y/o integrar a nuestra estrategia de negocio:



Como parte de algunos de los indicadores que hemos comenzado a medir y reportar<sup>2</sup> en las diferentes dimensiones, se encuentran los siguientes:

### Ambiental

- Emisiones GEI Alcance 1
- Consumibles no renovables comprados y consumidos
- Electricidad no renovable comprada
- Otras energías no renovables compradas
- Total de energía no renovable consumida
- Costo total de consumo de energía
- Agua de fuentes municipales
- Residuos generados
- Certificaciones LEED

### Social

- Porcentaje de mujeres en puestos de *management*
- Porcentaje de empleados que forman parte de un sindicato
- Compromiso de los empleados (porcentaje de empleados satisfechos)
- Remuneración igualitaria
- Rotación total y voluntaria
- Contribuciones y gastos generales vinculados a ciudadanía

### Gobernanza

- Número de mujeres en el consejo
- Número de consejeros independientes
- Asistencia promedio a la junta directiva
- Relación entre la remuneración anual total del CEO y la remuneración media de los empleados
- Satisfacción del cliente
- Total de reclamaciones relacionadas con violaciones de la privacidad de los clientes
- Infracciones al código de conducta
- Contribuciones o gastos a campañas políticas u organizaciones con fines políticos

Adicionalmente, durante el mes de julio de 2020 participamos activamente y por primera vez en el Cuestionario de Sustentabilidad Corporativa (CSA por sus siglas en inglés) de SAM y S&P, lo cual, entre otros objetivos, nos ayudará a sentar las bases para integrar iniciativas ASG que permitan hacer de Fibra Mty un líder de la sustentabilidad en México.

<sup>2</sup> Ver Reporte de Avances en Sustentabilidad en <https://investorcloud.s3.amazonaws.com/fibramty/Descargables/sustentabilidad/2020-07-29-ESG-2019.pdf>

## Reporte de Resultados 3T20

A la fecha de este reporte, nuestros siguientes pasos en la estrategia que nos hemos trazado para los próximos años, estarán enfocados a la integración de la sustentabilidad en el negocio. Lo anterior lo llevaremos a cabo mediante el establecimiento de objetivos y la implementación de procesos en materia de sustentabilidad, el impulso de iniciativas puntuales (Ej. monitoreo de las propiedades en cuanto a consumos, inclusión de factores ASG en el proceso de adquisiciones, monitoreo social en propiedades, etc.), el continuo involucramiento de nuestro Comité Técnico y la creación y designación de un órgano o comité ASG, así como mediante la alineación de nuestra estrategia y reporte con los diferentes estándares y/o iniciativas que consideremos relevantes para nuestro sector así como con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODSs) impulsados por Naciones Unidas.

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T20 fibramty

**Fecha:** Jueves 22 de octubre de 2020

**Hora:** 10:00 a.m. (Hora del Centro, México)

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

**Números de marcación:**

EE. UU.

Tel: +1-877-407-8031

Internacional (México)

Tel: +001 201-689-8031

**Adicionalmente, puede acceder a la conferencia desde su PC vía:**

<http://webcast.investorcloud.net/fmty/index.html>

**Publicación de**

**resultados 3T20:**

Miércoles 21 de octubre de 2020

(al cierre de mercado)

**Dirigida por:**

· Jorge Avalos, Director General

· Jaime Martínez, Director de Finanzas

· André de Sousa, Director de operaciones de Bienes Raíces

**Código de acceso:**

FIBRA

**Grabación:**

Disponible 60 min. después de

la conferencia en:

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)

**Para mayor información:**

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)

[jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

Tel. +52 (81) 4160-1403

## Cobertura de Analistas

Activer

Apalache Análisis

BBVA Bancomer

BTG Pactual

Intercom

Monex

Signum Research

Pablo Duarte

Jorge Plácido

Francisco Chavez

Gordon Lee

Alejandro González

Jose Roberto Solano

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 3T20

## Estados Financieros

### Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera No Auditados Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Activo</b>		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,458,572	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	52,933	13,616
Impuestos por recuperar	1,355	65,551
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
Otros activos circulantes	12,891	9,286
	<hr/>	<hr/>
Total del activo circulante	3,525,751	3,836,620
Propiedades de inversión	14,614,765	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	5,672	727
Activo por derechos de uso	8,630	9,755
Otros activos no circulantes	109,373	114,583
	<hr/>	<hr/>
Total del activo no circulante	14,738,440	13,860,063
	<hr/>	<hr/>
Total del activo	<b><u>\$18,264,191</u></b>	<b><u>\$17,696,683</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$ 238,032	\$ 169,842
Intereses por pagar	9,282	7,694
Cuentas por pagar	44,854	49,426
Instrumentos financieros derivados	5,580	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo	1,380	1,327
Provisiones	11,231	10,890
Impuestos por pagar	19,520	22,417
Depósitos de los arrendatarios	27,512	23,146
	<hr/>	<hr/>
Total del pasivo circulante	357,391	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	5,391,412	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos	480	454
Instrumentos financieros derivados	370,357	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo	7,628	8,669
Provisiones de largo plazo	1,118	944
Depósitos de los arrendatarios	86,371	93,880
	<hr/>	<hr/>
Total del pasivo	6,214,757	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,519,029	11,479,436
Resultados acumulados	906,342	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	(375,937)	(149,798)
	<hr/>	<hr/>
Total del patrimonio	12,049,434	12,396,783
	<hr/>	<hr/>
Total del pasivo y patrimonio	<b><u>\$18,264,191</u></b>	<b><u>\$17,696,683</u></b>

# Reporte de Resultados 3T20

## Estados Financieros

**Estados Consolidados Condensados de Utilidad Integral No Auditados**  
**Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.**  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2020	2019
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$1,016,789</b>	<b>\$ 895,549</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles	68,114	66,479
Honorarios de administración de inmuebles	8,729	9,324
Predial	11,533	8,910
Seguros	3,209	3,260
Servicios administrativos	59,419	54,630
Servicios fiduciarios y gastos generales	29,189	28,636
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30,771	22,768
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	690,915	38,454
Utilidad en venta de activos	32	151
Ingresos financieros	154,178	50,236
Gastos financieros	205,224	212,893
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(927,252)	(26,602)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>518,474</b>	<b>550,888</b>
Impuestos a la utilidad	1,664	2,321
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 516,810</b>	<b>\$ 548,567</b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(226,139)	(222,698)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 290,671</b>	<b>\$ 325,869</b>

# Reporte de Resultados 3T20

## Estados Financieros

### Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditados Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 7,628,397</b>	<b>\$ 1,204,975</b>	<b>\$ 28,989</b>	<b>\$ 8,862,361</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(55,703)	-	-	(55,703)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(651,611)	-	(651,611)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,449	-	-	24,449
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	548,567	-	548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(222,698)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	-	548,567	(222,698)	325,869
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$ 7,645,001</b>	<b>\$ 1,101,931</b>	<b>\$ (193,709)</b>	<b>\$ 8,553,223</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 11,479,436</b>	<b>\$ 1,067,145</b>	<b>\$ (149,798)</b>	<b>\$ 12,396,783</b>
Patrimonio contribuido por recolección de CBFIs	59,014	-	-	59,014
Recompra de CBFIs	(49,848)	-	-	(49,848)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(677,613)	-	(677,613)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30,427	-	-	30,427
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	516,810	-	516,810
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(226,139)	(226,139)
Utilidad integral consolidada	-	516,810	(226,139)	290,671
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>\$ 11,519,029</b>	<b>\$ 906,342</b>	<b>\$ (375,937)</b>	<b>\$ 12,049,434</b>

# Reporte de Resultados 3T20

## Estados Financieros

### Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo No Auditados Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	\$ 518,474	\$ 550,888
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(3,751)	(416)
Comisión por arrendamiento	2,984	2,503
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30,771	22,768
Depreciación y amortización	4,035	2,742
Estimación de cuentas incobrables	1,854	-
Ingresos financieros	(154,178)	(50,236)
Gastos financieros	205,224	212,893
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	805,687	29,802
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(690,915)	(38,454)
Utilidad en venta de activos	(32)	(151)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	720,153	732,339
Cuentas por cobrar	(22,637)	(10,163)
Otros activos	(6,667)	(11,250)
Impuestos por recuperar, neto	64,751	351,624
Cuentas por pagar	250	(25,335)
Impuestos por pagar	(2,130)	(15,513)
Depósitos de los arrendatarios	(16,725)	1,500
Efectivo generado en las actividades de operación	736,995	1,023,202
Impuestos a la utilidad pagados	(4,004)	(986)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	732,991	1,022,216
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(192,237)	(202,880)
Venta de activos	70	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(5,297)	(900)
Otros activos	9,215	1,662
Intereses cobrados	135,884	49,664
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(52,365)	(150,552)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	764,358	808,737
Pago de préstamos bancarios	(869,005)	(880,897)
Intereses pagados	(188,798)	(204,608)
Costos pagados para obtención de deuda	(12,154)	(4,022)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,483)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(677,613)	(464,714)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	59,014	47,858
Recompra de CBFIs	(49,848)	(55,703)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(975,529)	(753,349)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(294,903)	118,315
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	9,927	(8,498)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$3,458,572</b>	<b>\$ 718,848</b>

# Reporte de Resultados 3T20

## Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

### El Mercado de Oficinas <sup>3</sup>

#### Monterrey

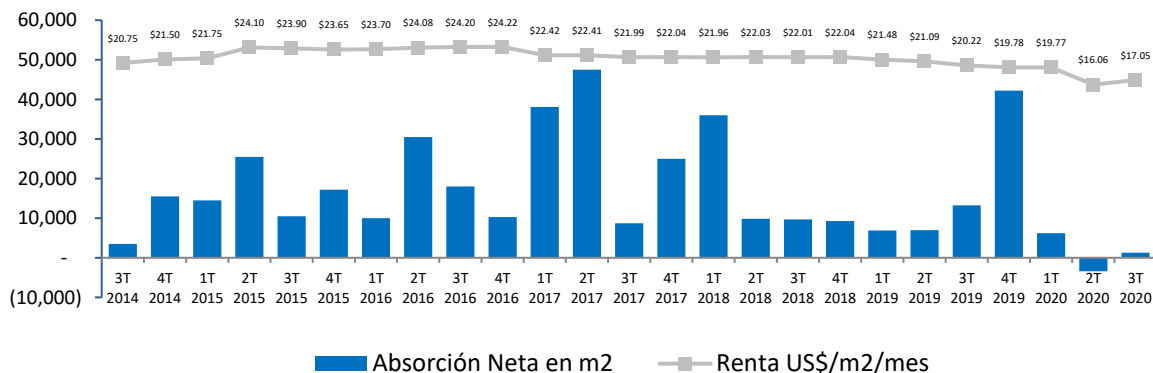
El mercado de oficinas en Monterrey cierra el 3T20 con una absorción neta de 1.3 mil m<sup>2</sup> mostrando una recuperación moderada respecto al trimestre inmediato anterior que cerró con una absorción neta de -3 mil m<sup>2</sup>, la absorción neta acumulada en lo que va del año es de 4 mil m<sup>2</sup> lo que representa una disminución importante en comparación con el mismo indicador al cierre del 3T19 que acumulaba 27 mil m<sup>2</sup>. Se espera que la absorción neta se mantenga en los mismos niveles para terminar el 2020 debido a contratos que están por concretarse.

El precio de salida cerró el 3T20 en US\$17.05 por m<sup>2</sup> presentando una moderada recuperación en comparación con el 2T20 que cerró en US\$16.06 por m<sup>2</sup> motivado a una disminución en el tipo de cambio del trimestre. En comparación con el 3T19 el precio de renta presenta una disminución de US\$3.17 por m<sup>2</sup> en donde además del factor del tipo de cambio, es afectado por una reducción en precio de los edificios que se incorporan a la oferta para mantenerse competitivos con el mercado actual.

El inventario de oficinas corporativas clase A/A + al cierre del 3T20 es de 1.34 millones de m<sup>2</sup> superior a los 1.25 millones de m<sup>2</sup> reportados al 3T19, y manteniéndose en línea respecto al 2T20 principalmente por el retraso de nueva oferta al inventario ya que la contingencia sanitaria retrasó las fechas de entregas de proyectos, se estima que el próximo trimestre se incorporen 3 nuevos edificios sumando al inventario aproximadamente 20 mil m<sup>2</sup>. La tasa de vacancia al cierre del 3T20 es de 17.7% con poco más de 238 mil m<sup>2</sup> lo que muestra un incremento en comparación con el 3T19 que cerró en 15.7%, se espera que este indicador se mantenga al alza por desocupaciones a ocurrir en los próximos trimestres.

El indicador de construcción en el mercado de oficinas A/A + reportó poco más de 305 mil m<sup>2</sup> para el cierre del 3T20 debido al inicio de dos nuevos desarrollos de usos mixtos en los corredores Santa María y Valle Oriente.

**Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Monterrey**  
(en metros cuadrados y dólares por m<sup>2</sup> de ABR al mes)



<sup>3</sup> Fuente: CBRE Office Outlook, México 3Q 2020

# Reporte de Resultados 3T20

## Valle de México

El 3T20 cierra con el inventario clase A/A + en 7.0 millones de m<sup>2</sup> manteniéndose en línea con el 2T20 debido a que no se registró incorporación de nueva oferta por el desfase en la entrega de proyectos a causa de la contingencia sanitaria, el inventario presenta un crecimiento respecto al 3T19 que cerró con 6.6 millones de m<sup>2</sup>.

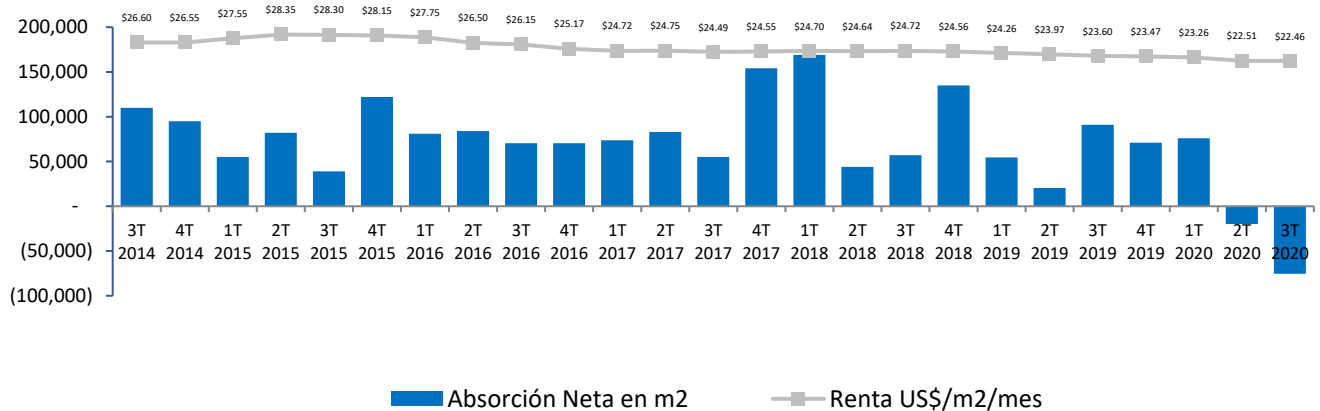
En cuanto a la absorción neta, el 3T20 cierra con una cifra negativa de -75 mil m<sup>2</sup> disminuyendo respecto al 2T20 que reportó -19 mil m<sup>2</sup> acumulando en el 2020 una cifra negativa de -19 mil m<sup>2</sup> el cual representa una pérdida en este indicador de 185 mil m<sup>2</sup> en comparación al 3T19 donde se reportó una absorción neta acumulada anual por 166 mil m<sup>2</sup>. Se espera que para el cierre el 2020 se mantenga disminuyendo la absorción neta por desocupaciones de espacios actualmente arrendados.

La tasa de vacancia se mantiene al alza reportando al cierre del 3T20 18.6%, aumentando en 110 puntos base comparación con el trimestre inmediato anterior que cerró en 17.5% y aumentando en 370 puntos base en comparación con el 3T19 que presentó 14.9%, el espacio vacante de espacios corporativos en la actualidad supera el 1.3 millones de m<sup>2</sup> cifra que continua a la alza de acuerdo a lo reportado en trimestres anteriores, los corredores Perinorte, Insurgentes, Santa Fe y Polanco concentran el 68.0% del espacio vacante.

Al 30 de septiembre de 2020 el indicador de construcción registró 1.1 millones de m<sup>2</sup>. Se estima que para el cierre del año un proyecto pueda incorporarse al inventario en el corredor insurgentes sumando 11 mil m<sup>2</sup>.

El precio de salida cerró el 3T20 en US\$22.46 por m<sup>2</sup>, manteniéndose prácticamente en línea con el trimestre anterior que cerró en US\$22.51 por m<sup>2</sup> y presentando una disminución en comparación con el al 3T19 que reportó US\$23.60 por m<sup>2</sup>, esta disminución en precios se debe a la fluctuación en los tipos de cambio y ajustes a la baja en los precios de algunos edificios para mantenerse competitivos principalmente en los corredores Reforma y Lomas Palmas.

**Absorción Neta de Oficinas vs Renta en el Valle de México**  
(en metros cuadrados y dólares por m<sup>2</sup> de ABR al mes)



## Reporte de Resultados 3T20

### *Guadalajara*

Al cierre del 3T20 el inventario de oficinas clase A en Guadalajara reportara más de 696 mil m<sup>2</sup> incrementándose 13 mil m<sup>2</sup> en comparación trimestre inmediato anterior por la entrega de dos desarrollos que originalmente tenían la fecha de entrega en el 2T20 pero debido al paro de las actividades no esenciales en el estado (incluyendo la construcción) por 11 semanas se retrasó la entrega de los inmuebles.

Al cierre del 3T20 la tasa de vacancia se reporta en 20.9% lo que representa un incremento respecto al 2T20 de 220 puntos base sobre el 18.7% reportado, principalmente por desocupaciones en los submercados Puerta de Hierro y Providencia. Es importante mencionar que este indicador venía a la baja en trimestres anteriores pero debido a la contingencia sanitaria se estima que la tasa de vacancia se incremente en lo que resta del 2020. En la actualidad, los corredores Puerta de Hierro, López Mateos – Américas y Zona Financiera concentran el 82.0% de la vacancia. La disminución en la comercialización se debe al retraso en la entrega de edificios pre-arrendados explicados en el párrafo anterior.

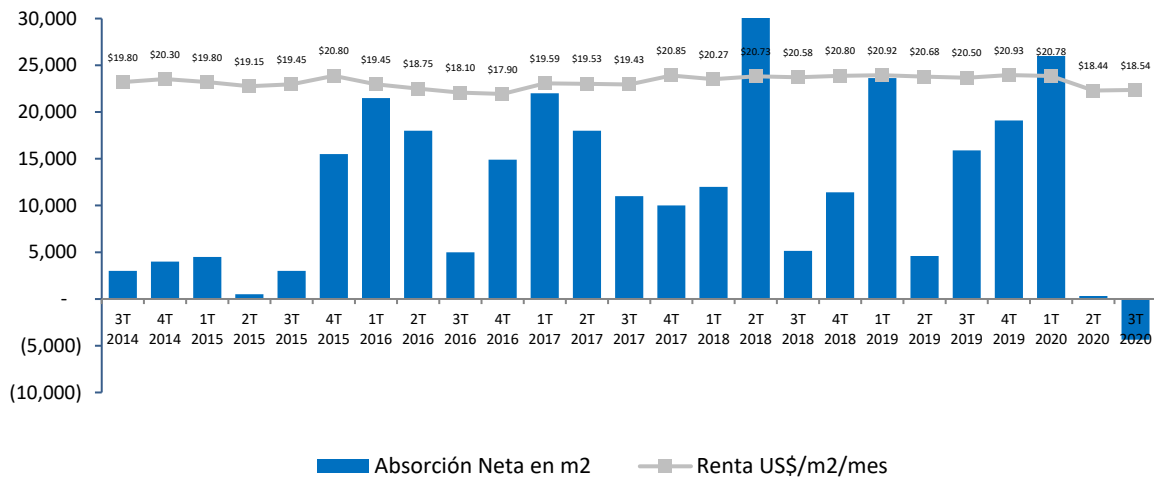
El precio promedio de renta cerró el 3T20 en US\$18.54 por m<sup>2</sup> presentando una disminución respecto al 3T19 que cerró en US\$20.50 por m<sup>2</sup>, esta reducción se debe principalmente a la volatilidad en tipo de cambio presentado en los últimos meses y debido al incremento de oferta de espacios corporativos en moneda nacional.

La absorción neta del 3T20 registró una cifra de -4 mil m<sup>2</sup> debido a la pausa en las comercializaciones en curso a causa de la contingencia sanitaria y a las desocupaciones presentadas durante el trimestre por contracciones de espacios arrendados por algunas empresas. Es importante señalar que para el cierre del 2020 este indicador se puede recuperar al concretarse las operaciones que actualmente se encuentran en proceso.



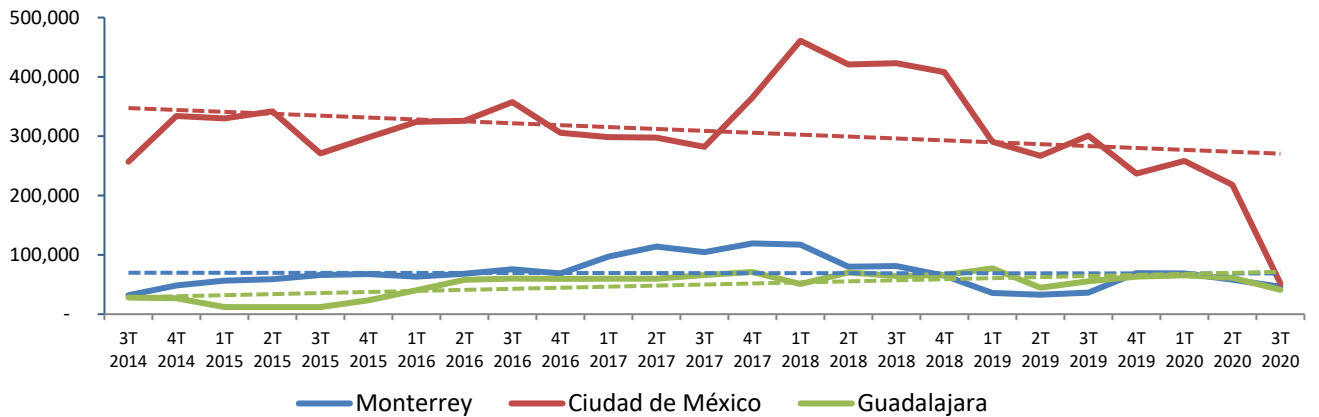
# Reporte de Resultados 3T20

## Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Guadalajara (en metros cuadrados y dólares por m<sup>2</sup> de ABR al mes)



Absorción Neta en m2      Renta US\$/m2/mes

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



Monterrey      Ciudad de México      Guadalajara

# Reporte de Resultados 3T20

## *El Mercado Industrial*<sup>4</sup>

### *Monterrey*

Para el cierre del 3T20 la absorción neta cerró en más de 134 mil m<sup>2</sup> presentando un incremento en comparación con el 2T20 que cerró con poco más de 64 mil m<sup>2</sup>, la absorción neta acumulada en el 2020 es de 366 mil m<sup>2</sup> lo que representa un incremento de 14% en relación al acumulado de todo el 2019 que cerró en 320 mil m<sup>2</sup>, este aumento es motivado por expansión de empresas existentes así como por la llegada de compañías manufactureras de origen asiático e inversión de empresas logísticas y de e-commerce.

El inventario para el cierre del 3T20 se situó en 10.7 millones de m<sup>2</sup>, debido a que durante el trimestre se agregaron 164 mil m<sup>2</sup> al mercado, en comparación con el 3T19 se tiene un crecimiento de 4.3%. En lo que va del año se han entregado 400 mil m<sup>2</sup> y se estima que se entreguen en el próximo trimestre aproximadamente 100 mil m<sup>2</sup> para terminar el 2020 con un inventario de 10.8 millones de m<sup>2</sup>.

La vacancia del trimestre cerró en 7.3% que equivalen a 781 mil m<sup>2</sup> con poco más de 751 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 20 puntos base en comparación del 2T20 y se mantiene en línea en comparación con el 3T19. La comercialización en la zona no ha disminuido, y debido al dinamismo en la construcción, la oferta de nuevos espacios es constante.

El precio promedio de salida al cierre del 3T20 fue de US\$4.20 por m<sup>2</sup> manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado el trimestre inmediato anterior y con el 3T19 al incrementarse US\$0.02 por m<sup>2</sup> y US\$0.01 por m<sup>2</sup> respectivamente.

### *Saltillo*

Al cierre del 3T20 la absorción neta cerró en 48 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 33.0% a lo reportado en el 3T19, motivado principalmente a que en el trimestre se terminó la construcción de tres naves pre-arrendadas.

El inventario Clase A cerró el 3T20 en 3.2 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 5.1% en comparación al 3T19 pero prácticamente en línea con los 3.17 millones de m<sup>2</sup> reportados el 2T20, la tendencia de crecimiento se ha mantenido constante en los últimos dos años y se espera que se termine el 2020 con poco más de 3.3 millones de m<sup>2</sup> ya que actualmente se encuentran en construcción poco más de 232 mil m<sup>2</sup> de los cuales están pronosticados a entregarse durante el año aproximadamente 80 mil m<sup>2</sup>.

El 3T20 cerró con una tasa de vacancia de 6.1%, aumentando 20 puntos base en comparación con el 2T20 pero manteniéndose prácticamente en línea en comparación con lo reportado el 3T19 al disminuir únicamente 10 puntos base. 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, así como operaciones en negociación con posibilidad de concretarse en el último trimestre del año.

---

<sup>4</sup> Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 2Q 2020

## Reporte de Resultados 3T20

El precio promedio de renta cerró el 3T20 en US\$ 4.20 por m<sup>2</sup> prácticamente en línea con el reportado el 3T19 que cerró en US\$ 4.24 por m<sup>2</sup>. Se estima que para los siguientes meses los precios presenten fluctuaciones derivados de la contingencia sanitaria.

### **Bajío**

Para el cierre del 3T20 se registró una absorción neta de más de 268 mil m<sup>2</sup>, mostrando un incremento en comparación con el 3T19 que reportó 109 mil m<sup>2</sup>, este incremento se debe principalmente a la entrada en vigor del T-MEC que motivó la demanda de espacios disponibles. El inventario industrial clase A cerró con 12.6 millones de m<sup>2</sup>, un crecimiento del 3.0% contra el 3T19 representando aproximadamente 360 mil m<sup>2</sup>.

A nivel regional, la tasa de vacancia cerró el 3T20 en 6.2%, lo que representa más de 777 mil m<sup>2</sup> de espacio industrial vacante, manteniéndose en línea con lo reportado el 2T20 que cerró en 6.3% y presentando una disminución en comparación con el 3T19 que cerró en 6.5%, este indicador se ha mantenido a la baja durante el 2020 y se estima que se mantenga en los mismos niveles al terminar el año. Guanajuato presenta la tasa de vacancia más alta con un porcentaje de 6.9%. Querétaro y San Luis Potosí presentan una vacancia cercanas al 6.0%.

Para el cierre del 3T20, se reporta el precio de salida promedio de renta en la región en US\$ 4.10 por m<sup>2</sup>, es decir, mismo precio al reportado el 2T20. Guanajuato y SLP presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.11 por m<sup>2</sup> y US\$ 4.26 por m<sup>2</sup> respectivamente.

Guanajuato creció en su inventario en 4.0% respecto al 3T19, lo que representa poco más de 170 mil m<sup>2</sup> de nueva oferta. El precio promedio de renta mensual cerró en US\$ 4.11 por m<sup>2</sup> ligeramente por encima al promedio de la región y continúa siendo la entidad con más proyectos en construcción con un total de 195 mil m<sup>2</sup>.

Querétaro por su parte se mantiene como la entidad con mayor demanda bruta de espacios de la región con poco más de 111 mil m<sup>2</sup>, presenta un crecimiento del 3.0% en el inventario con respecto al 3T19 lo que lo coloca como la segunda entidad de la región con mayor inventario con 4.4 millones de m<sup>2</sup>. En términos de vacancia, al cierre del 3T20 mantiene tasa de 6.0% (más de 260 mil m<sup>2</sup>) con un precio de salida de US\$ 4.04 por m<sup>2</sup>.

San Luis Potosí mantiene su ritmo de construcción principalmente para brindar espacios a los proveedores de la planta de BMW, se estima que para el cierre del 2020 se reactive la demanda de espacios industriales como consecuencia de la entrada en vigor del T-MEC, al 30 de septiembre de 2020 continúan nueve proyectos en desarrollo que suman con 100 mil m<sup>2</sup>. SLP tuvo un crecimiento del 3.0% en el inventario en comparación con el 3T19 al cerrar el actual trimestre con un inventario de 2.3 millones de m<sup>2</sup> y es la entidad con el precio de salida más alto de toda la región con un precio al 3T20 de US\$ 4.26 por m<sup>2</sup>.



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

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

	Nota	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 3,458,572	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	5	52,933	13,616
Impuestos por recuperar	6	1,355	65,551
Instrumentos financieros derivados		-	4,619
Otros activos circulantes	7	12,891	9,286
Total del activo circulante		3,525,751	3,836,620
Propiedades de inversión	8	14,614,765	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		5,672	727
Activo por derechos de uso		8,630	9,755
Otros activos no circulantes	7	109,373	114,583
Total del activo no circulante		14,738,440	13,860,063
Total del activo		<u>\$18,264,191</u>	<u>\$17,696,683</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	\$ 238,032	\$ 169,842
Intereses por pagar		9,282	7,694
Cuentas por pagar		44,854	49,426
Instrumentos financieros derivados	10	5,580	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo		1,380	1,327
Provisiones		11,231	10,890
Impuestos por pagar		19,520	22,417
Depósitos de los arrendatarios		27,512	23,146
Total del pasivo circulante		357,391	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	9	5,391,412	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos		480	454
Instrumentos financieros derivados	10	370,357	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo		7,628	8,669
Provisiones de largo plazo		1,118	944
Depósitos de los arrendatarios		86,371	93,880
Total del pasivo		6,214,757	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,519,029	11,479,436
Resultados acumulados		906,342	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	10	(375,937)	(149,798)
Total del patrimonio		12,049,434	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$18,264,191</u>	<u>\$17,696,683</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 utilidad integral no auditados**

Por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Nota	2020	2019
<b>Ingresos totales</b>		<b>\$1,016,789</b>	<b>\$ 895,549</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles		68,114	66,479
Honorarios de administración de inmuebles		8,729	9,324
Predial		11,533	8,910
Seguros		3,209	3,260
Servicios administrativos		59,419	54,630
Servicios fiduciarios y gastos generales		29,189	28,636
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	30,771	22,768
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	690,915	38,454
Utilidad en venta de activos		32	151
Ingresos financieros		154,178	50,236
Gastos financieros		205,224	212,893
Pérdida por fluctuación cambiaria, neta		(927,252)	(26,602)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>518,474</b>	<b>550,888</b>
Impuestos a la utilidad		1,664	2,321
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>\$ 516,810</b>	<b>\$ 548,567</b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	(226,139)	(222,698)
<b>Utilidad integral consolidada</b>		<b>\$ 290,671</b>	<b>\$ 325,869</b>
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.54	\$ 0.86
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.53	\$ 0.86

\*\* 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 7,628,397</b>	<b>\$ 1,204,975</b>	<b>\$ 28,989</b>	<b>\$ 8,862,361</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(55,703)	-	-	(55,703)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(651,611)	-	(651,611)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,449	-	-	24,449
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	548,567	-	548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(222,698)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	-	548,567	(222,698)	325,869
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b><u>\$ 7,645,001</u></b>	<b><u>\$ 1,101,931</u></b>	<b><u>\$ (193,709)</u></b>	<b><u>\$ 8,553,223</u></b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 11,479,436</b>	<b>\$ 1,067,145</b>	<b>\$ (149,798)</b>	<b>\$ 12,396,783</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	59,014	-	-	59,014
Recompra de CBFIs	(49,848)	-	-	(49,848)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(677,613)	-	(677,613)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30,427	-	-	30,427
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	516,810	-	516,810
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(226,139)	(226,139)
Utilidad integral consolidada	-	516,810	(226,139)	290,671
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b><u>\$ 11,519,029</u></b>	<b><u>\$ 906,342</u></b>	<b><u>\$ (375,937)</u></b>	<b><u>\$ 12,049,434</u></b>

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	\$ 518,474	\$ 550,888
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(3,751)	(416)
Comisión por arrendamiento	2,984	2,503
Plan ejecutivo basado en CBFIs	30,771	22,768
Depreciación y amortización	4,035	2,742
Estimación de cuentas incobrables	1,854	-
Ingresos financieros	(154,178)	(50,236)
Gastos financieros	205,224	212,893
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	805,687	29,802
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(690,915)	(38,454)
Utilidad en venta de activos	(32)	(151)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	<u>720,153</u>	<u>732,339</u>
Cuentas por cobrar	(22,637)	(10,163)
Otros activos	(6,667)	(11,250)
Impuestos por recuperar, neto	64,751	351,624
Cuentas por pagar	250	(25,335)
Impuestos por pagar	(2,130)	(15,513)
Depósitos de los arrendatarios	(16,725)	1,500
Efectivo generado en las actividades de operación	<u>736,995</u>	<u>1,023,202</u>
Impuestos a la utilidad pagados	(4,004)	(986)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	<u>732,991</u>	<u>1,022,216</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(192,237)	(202,880)
Venta de activos	70	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(5,297)	(900)
Otros activos	9,215	1,662
Intereses cobrados	135,884	49,664
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(52,365)</u>	<u>(150,552)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	764,358	808,737
Pago de préstamos bancarios	(869,005)	(880,897)
Intereses pagados	(188,798)	(204,608)
Costos pagados para obtención de deuda	(12,154)	(4,022)
Pago de pasivos por arrendamientos	(1,483)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(677,613)	(464,714)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	59,014	47,858
Recompra de CBFIs	(49,848)	(55,703)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(975,529)</u>	<u>(753,349)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(294,903)	118,315
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	9,927	(8,498)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b><u>\$3,458,572</u></b>	<b><u>\$ 718,848</u></b>

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.

Fibra MTY tiene su domicilio en Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PB (a partir del 1 de octubre de 2020), 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 realizó 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 realizado 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. A la fecha del acuerdo vinculante contaba con una ocupación de aproximadamente 77.0% del ABR con 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 prepago por US\$0.28 millones de dólares. El prepago 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 septiembre de 2020 y por los nueve meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

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

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 21 de octubre 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 y desinversiones 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Efectivo en bancos	\$444,626	\$168,558
Equivalentes de efectivo	1,073,946	3,574,990
Inversiones	1,940,000	-
Total	<u>\$3,458,572</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 septiembre 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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Clientes	\$18,952	\$ 11,199
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15,656	132
Cuentas por cobrar de intereses sobre inversiones	18,294	724
Otras cuentas por cobrar	31	1,561
Total	<u>\$ 52,933</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.

Como se indica en la política contable revelada en los estados financieros anuales, para determinar si una cuenta por cobrar debe estimarse como incobrable, Fibra MTY 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 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 septiembre de 2020 y la severidad de la pérdida fue calculada tomando en cuenta los depósitos en garantía vigentes, de tal forma que, de la cartera vencida de \$4,013, fue registrada como estimación de cuentas incobrables \$1,854, considerando una probabilidad de incumplimiento en un rango que va de 25% a 100%, asignado en función a la revisión de cada caso en particular, y una severidad de la pérdida neta de los depósitos en garantía pendientes de aplicación.

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de cuentas por cobrar generado por contratos de arrendamiento es de \$34,608 y se clasifica de la siguiente manera:

- Cuentas por cobrar diferidas, las cuales equivalen a \$19,823 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 recuperables en un plazo menor a 90 días que equivalen a \$ 12,626.
- Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas, equivalen a \$2,159.

Cuentas por cobrar de intereses sobre inversiones

Representan el reconocimiento de intereses devengados provenientes de inversiones, ver nota 4.

**6. Impuestos por recuperar**

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
IVA	\$ -	\$ 65,454
Otros	1,355	97
Total	<u>\$ 1,355</u>	<u>\$ 65,551</u>

## 7. Otros activos

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>Circulantes</b>		
Depósitos en garantía	\$ -	\$ 5
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	9,608	5,152
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	511	1,083
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	2,772	3,046
Total	<u>\$ 12,891</u>	<u>\$ 9,286</u>
	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>No Circulantes</b>		
Efectivo restringido <sup>(4)</sup>	\$ 42,993	\$ 50,381
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	22,173	18,148
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	13,217	13,830
Seguros y Fianzas no amortizables <sup>(5)</sup>	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,523	2,286
Mobiliario y equipo de oficina	3,242	3,279
Activos intangibles	14,311	15,923
Otros	384	206
Total	<u>\$ 109,373</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 septiembre de 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 septiembre de 2020
Propiedades de inversión:						
Casona <sup>(1)</sup>	\$ 335,745		18,313		21,324	\$375,382
Catacha <sup>(2)</sup>	62,280				4,720	67,000
Monza <sup>(2)</sup>	257,200		16		(19,416)	237,800
Monza 2 <sup>(2)</sup>	92,000				(7,700)	84,300
Prometeo <sup>(4)</sup>	498,000		2,813		18,148	518,961
Oficinas en el Parque <sup>(1)</sup>	2,104,000		23,101		(226,101)	1,901,000
Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	700,000				39,000	739,000
Axtel <sup>(1)</sup>	450,000				5,000	455,000
Atento <sup>(1)</sup>	80,000	120			(12,220)	67,900
Cuadrante <sup>(1)</sup>	111,349		326		5,714	117,389
Danfoss <sup>(1)</sup>	322,723				58,511	381,234
Cuprum <sup>(1)</sup>	118,898	352			21,617	140,867
Ciénega <sup>(5)</sup>	268,936				31,064	300,000
Fortaleza <sup>(5)</sup>	710,000		167		(115,380)	594,787
Nico 1 <sup>(1)</sup>	543,534				97,075	640,609
Providencia <sup>(6)</sup>	920,044		221		123,937	1,044,202
Redwood <sup>(7)</sup>	686,023		514		78,168	764,705
Santiago <sup>(2)</sup>	200,994				29,312	230,306
Huasteco <sup>(3)</sup>	1,135,537	464	5,708	21,797	108,278	1,271,784
Cuauhtémoc <sup>(4)</sup>	445,000				(121,000)	324,000
Catacha 2 <sup>(2)</sup>	67,942				7,558	75,500
Zinc	212,318				34,758	247,076
Patria <sup>(7)</sup>	340,000	(426)	231		(17,805)	322,000
Garibaldi <sup>(7) (9)</sup>	524,661	114,336			101,113	740,110
Filios <sup>(7) (8)</sup>	2,547,814	799			425,240	2,973,853
Total propiedades de inversión	<u>\$13,734,998</u>	<u>115,645</u>	<u>51,410</u>	<u>21,797</u>	<u>690,915</u>	<u>\$14,614,765</u>

- (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 la estructura de garantía de este crédito.
- (8) 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 septiembre de 2020, quedan pendientes de ejercer US\$ 0.5 millones de dólares equivalentes a \$ 11,231 presentados en el estado consolidado condensado de posición financiera no auditado como una provisión en el pasivo circulante.
- (9) Adquisición del inmueble Garibaldi 4, ver Nota 2.a.

## Inversiones de Capital en proceso

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 58,673	\$ 43,802
Adiciones por inversiones de capital	51,410	42,646
Inversiones terminadas	(59,169)	(27,775)
Saldo final	<u>\$50,914</u>	<u>\$ 58,673</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 se ubicaron en un rango de 9.25% a 11.50% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 11.25% en propiedades industriales; y de 11.00% a 11.25% en propiedades comerciales.

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$690,915, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 \$22.3598 al 30 de septiembre 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 acordó con Banco Ahorro Famsa mediante convenio modificatorio de fecha 12 de agosto de 2020 al contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto de 2017, una vigencia inicial forzosa para el contrato de arrendamiento que concluirá



el 31 de marzo de 2021, y una renta mensual que asciende a la cantidad de \$2,000. El plazo de vigencia podrá ser prorrogado hasta en 2 ocasiones por un plazo forzoso de 3 meses en cada ocasión, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones y notifique con la anticipación acordada.

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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019 se integran como sigue:

	30 de septiembre 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 <sup>(1)</sup> .	\$2,047,701	\$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. <sup>(2)</sup>	-	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.	276,023	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.	269,186	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.	412,924	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.	214,128	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. <sup>(3)</sup>	2,459,578	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. <sup>(3)</sup>	-	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.<sup>(3)</sup>

Costos de obtención de deuda	-	132,109
	(50,096)	(56,986)
	<u>5,629,444</u>	<u>4,926,636</u>
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	(238,032)	(169,842)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	<u>\$5,391,412</u>	<u>\$4,756,794</u>

<sup>(1)</sup>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 septiembre 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 \$13,793.

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> 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. e).

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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019, se integra como sigue:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>Efectivo Restringido</b>		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$ 21,856	\$ 23,330
Deuda asumida SMNYL	-	5,497
Préstamo bancario Sabadell	7,104	7,245
Préstamo bancario Scotiabank	4,308	4,689
Préstamo bancario Sindicado HSBC	9,725	9,620
Total	<u>\$ 42,993</u>	<u>\$ 50,381</u>

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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>Costos de emisión de deuda netos de amortizaciones</b>		
<b>Largo Plazo</b>		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$15,525	\$20,228
Préstamo bancario Sabadell	2,249	2,568
Préstamo bancario Scotiabank	824	1,057
Préstamo bancario BBVA Bancomer	664	725
Préstamo bancario Sindicado HSBC	30,663	31,728
Préstamo bancario HSBC US\$ 28 y US\$ 7 mdd	-	670
CEBUREs en proceso de emisión y colocación	161	-
Línea de crédito no dispuesta	10	10
Total	<u>\$50,096</u>	<u>\$56,986</u>

Al 30 de septiembre 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:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Saldo inicial	\$4,926,636	\$5,222,671
Obtención de préstamos bancarios	764,358	808,737
Pago de préstamos bancarios	(869,005)	(923,998)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda	(12,154)	(4,095)
Amortización de costos de deuda	19,044	20,430
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(4,159)	(5,477)
Ganancia (pérdida) cambiaria <sup>(1)</sup>	804,724	(191,632)
Saldo final	<u>\$5,629,444</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 septiembre 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 30.87% y 27.88%, respectivamente.

### Categorías de instrumentos financieros

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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,518,572	\$3,743,548
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Inversiones	1,940,000	-
Cuentas por cobrar	52,933	13,616
Otros activos financieros	45,516	52,672
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
<b>Pasivos financieros:</b>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	38,500	43,797
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	238,032	169,842
Préstamos bancarios de largo plazo	5,391,412	4,756,794
Intereses por pagar	9,282	7,694
Depósitos de los arrendatarios	113,883	117,026
Pasivos por arrendamiento	9,008	9,996
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	375,937	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:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>		<b>31 de diciembre de 2019</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$2,047,701	\$1,987,563	\$1,783,320	\$1,767,860
Deuda asumida SMNYL	-	-	72,375	73,425
Deuda asumida BBVA Bancomer	276,023	279,593	262,163	264,089
Préstamo bancario Sabadell	269,186	256,130	240,192	239,850
Préstamo bancario Scotiabank	412,924	403,177	357,850	358,400
Préstamo bancario BBVA Bancomer	214,128	201,807	191,724	191,210
Préstamo bancario Sindicado HSBC	2,459,578	2,340,387	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 septiembre 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 siete 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 tercera 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 tercera 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, 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 y tercer trimestre 2020, durante el año 2021. De esta forma, la recuperación de cartera al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020, Fibra MTY tiene el nivel de efectivo más alto desde su nacimiento, el cual representó 18.9% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 14.7%.

Así mismo, al 30 de septiembre del 2020:

- a) Se mantienen líneas de crédito revolventes no dispuestas por \$1,040.0 millones de pesos más US\$30.0 millones de dólares.
- b) Los gastos financieros proyectados para el 2020 representan US\$11.4 millones de dólares.
- c) 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.
- d) Se pagó anticipadamente el saldo insoluto del crédito con Seguros Monterrey New York Life por US\$3.6 millones de dólares 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 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.
- f) 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.

- g) Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$17.0 millones de pesos para el cuarto trimestre 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 septiembre 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 generó impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se ven reflejados en los estados financieros intermedios del ejercicio 2020. Al 30 de septiembre de 2020, el efecto por valor razonable de propiedades de inversión fue de \$690,915, 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 materializa 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 septiembre 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 CBFÍ. 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 septiembre de 2020
USD	35,022,328	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 911	\$ (4,660)	\$ (3,517)	\$ (2,606)
USD	27,742,800	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	3,500	(1,281)	(4,759)	(1,259)
USD	19,101,600	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	208	(2,815)	(1,293)	(1,085)
USD	9,096,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	(288)	(1,539)	(342)	(630)
USD	12,038,823	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	(8,256)	(3,184)	(17,815)	(26,071)
USD	18,467,234	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(13,100)	(6,281)	(13,350)	(26,450)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(17,934)	-	(24,944)	(42,878)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(33,569)	-	(48,204)	(81,773)
USD	9,576,471	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(11,657)	(3,280)	(16,181)	(27,838)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(69,613)	(24,345)	(95,734)	(165,347)
	<b>\$296,133,000</b>						<b>\$ (149,798)</b>	<b>\$ (47,385)</b>	<b>\$ (226,139)</b>	<b>\$ (375,937)</b>

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2020	1 de enero al 30 de septiembre 2019
<b>Ingresos por renta y mantenimiento <sup>(1)</sup>:</b>		
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(5)</sup>	\$ 3,960	\$ 10,957
Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(5)</sup>	13,643	4,079
Penta Motriz, S.A. de C.V.	6,034	5,881
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	14,761	14,784
Acción Motríz, S.A. de C.V.	2,208	1,665
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	3,713	3,545
Copachisa, S.A. de C.V.	141	121
PASA Administración, S.A. de C.V.	8	6
	<u>\$ 44,468</u>	<u>\$ 41,038</u>
<b>Otros Ingresos:</b>		
Otras partes relacionadas <sup>(1)</sup>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 8</u>



	1 de enero al 30 de septiembre 2020	1 de enero al 30 de septiembre 2019
<b>Ganancia Cambiaria <sup>(1)</sup>:</b>		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 229
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	23	2
Cuprum, S.A. de C.V.	147	62
	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 293</u>

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

Servicios Maple, S.A. de C.V. <sup>(1)(2)</sup>	\$20,243	\$15,972
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	338	724
Talous Consulting Services, S.C. <sup>(1)</sup>	210	210
Valles de la Sierra, S.A. <sup>(1)</sup>	128	201
Servicios Gala, S.A. de C.V.	-	1
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	646	700
El Puro Cielo, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	1	-
	<u>\$21,566</u>	<u>\$17,808</u>

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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(5)</sup>	\$ 5,657	\$ -
Acción Motriz, S.A. de C.V.	1,216	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	6,253	-
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,530	-
Otras cuentas por cobrar <sup>(3)</sup>	-	132
	<u>\$ 15,656</u>	<u>\$ 132</u>
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b> <sup>(1)</sup>		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 30	\$ -
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V.	396	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(4)(6)</sup>	-	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(4)(6)</sup>	-	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(4)(5)</sup>	3,069	2,591
Cuprum, S.A. de C.V. <sup>(4)(5)(6)</sup>	-	1,312
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(4)</sup>	305	257
Copachisa	17	-
	<u>\$ 3,817</u>	<u>\$ 6,285</u>

<sup>(1)</sup> 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 septiembre de 2020 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,537,666 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.99 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$30,427. 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 \$30,771.

- 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020, Fibra MTY recompró 4,727,557 CBFIs equivalentes a \$49,848 y recolocó 5,897,544 CBFIs equivalentes a \$59,014.
- d. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existieron 966,056,725 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 nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre 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
Junio 2020	\$86,651	966,056,725	\$0.089	15-jul-2020	30-sep-2020
Mayo 2020	\$86,651	966,056,725	\$0.089	15-jul-2020	31-ago-2020
Abril 2020	\$86,651	961,970,294	\$0.090	15-jul-2020	31-jul-2020
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 septiembre de 2020	1 de enero al 30 de septiembre de 2019
<b>Utilidad neta consolidada</b>	\$ 516,819	\$ 548,567
<b>CBFIs expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	962,666.395	638,423.828
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	<u>967,345.772</u>	<u>641,470.902</u>
<b>Utilidad neta básica consolidada por CBFi</b>	\$0.54	\$0.86
<b>Utilidad neta diluida consolidada por CBFi</b>	<u>\$0.53</u>	<u>\$0.86</u>

### 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 nueve meses, terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de nueve meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, la información por segmentos de posición financiera y resultados es como sigue:

<b>Al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Propiedades de inversión	\$ 6,800,105	\$ 7,476,460	\$ 338,200	\$ -	\$ 14,614,765
Total de activos	-	-	-	18,264,191	18,264,191
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,629,444	5,629,444
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
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
<b>1 de enero al 30 de septiembre 2020</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Total ingresos	\$ 511,691	\$ 480,194	\$ 24,904	\$ -	\$ 1,016,789
Gastos de operaciones	69,661	16,837	2,523	-	89,021
Gastos por mantenimientos	2,564	-	-	-	2,564
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	88,608	88,608
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	30,771	30,771
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(226,796)	953,018	(35,307)	-	690,915
Utilidad en venta de activos	-	-	-	32	32
Resultado financiero	-	-	-	(978,298)	(978,298)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	518,474
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	<u>\$ 442,030</u>	<u>\$ 463,357</u>	<u>\$ 22,381</u>	<u>-</u>	<u>\$ 927,768</u>
					\$
Adquisiciones	<u>\$ -</u>	<u>\$ 113,444</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>113,444</u>
<b>1 de enero al 30 de septiembre 2019</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Total ingresos	\$ 485,631	\$ 385,034	\$ 24,884	\$ -	\$ 895,549
Gastos de operación	70,979	14,736	2,258	-	87,973
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	83,266	83,266
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	22,768	22,768
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	48,300	(16,018)	6,172	-	38,454
Utilidad en venta de propiedad de inversión	-	-	-	151	151
Resultado financiero	-	-	-	(189,259)	(189,259)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	550,888
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	<u>\$ 414,652</u>	<u>\$ 370,298</u>	<u>\$ 22,626</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 807,576</u>
Adquisiciones	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

<sup>(1)</sup> 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 septiembre de 2020 y hasta el 21 de octubre 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 12 de octubre de 2020, en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, se aprobó:
  - (i) Llevar a cabo una oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs) al amparo del programa multivalor, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas o ampliaciones mediante la emisión de CEBUREs adicionales, considerando una emisión y colocación inicial por un monto de hasta USD100,000,000 (cien millones de Dólares) y por un número total de hasta 1,000,000 de CEBUREs.
  - (ii) Destinar los recursos netos que se obtengan de la oferta pública y colocación de CEBUREs inicial principalmente para amortizar anticipadamente el contrato de préstamo bancario sindicado Banamex y destinar cualquier remanente de los recursos para propósitos corporativos de naturaleza general. La liquidación anticipada del préstamo bancario sindicado Banamex no representa una transacción de refinanciamiento para los fines de IFRS 9, al no corresponder a flujos de entrada y de salida con un mismo acreedor. Por lo tanto, los costos de emisión de deuda se amortizarán a través del método de interés efectivo durante la vigencia de la deuda bursátil, en caso de concretarse exitosamente.
  - (iii) Destinar los recursos netos que se obtengan de la oferta pública y colocación de CEBUREs adicionales para amortizar anticipadamente deuda y destinar cualquier remanente de los recursos para propósitos corporativos de naturaleza general.
- b) El 14 de octubre de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobó:
  - (i) En función a los resultados del tercer trimestre de 2020 realizar distribuciones de efectivo mensuales por \$86,179 cada una, correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2020, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de octubre, noviembre y diciembre 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 \$0.089 por CBFI.
  - (ii) La distribución de efectivo correspondiente al resultado estimado de octubre 2020 en favor de los Tenedores de CBFIs por \$85,391 la cual será liquidada el 29 de enero de 2021.
  - (iii) La primera colocación de CEBUREs al amparo del programa multivalor, en los términos y condiciones indicados en el inciso a) (i) y (ii) anterior.