



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



Modelo de Inversión de **fibra**mty



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 m² 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.
Número de Propiedades	58⁽¹⁾	54	7.4%⁽²⁾	58⁽¹⁾	-
Oficinas	18	18	-	18	-
Industrial	34	30	13.3%	34	-
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m²	708,520	663,537	6.8%⁽³⁾	708,520	-
Tasa de Ocupación (ABR)	96.3%	97.2%	(0.9 p.p.)⁽⁴⁾	96.4%	(0.1 p.p.)
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$17.6	\$18.7	(5.9%)⁽⁵⁾	\$17.2	2.3%⁽⁷⁾
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$13.0	\$13.9	(6.5%)⁽⁶⁾	\$13.6	(4.4%)⁽⁶⁾
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.6	\$4.5	2.2%⁽⁸⁾	\$4.6	-
Renta Promedio / m² comercial (US\$)	\$6.5	\$7.2	(9.7%)⁽⁵⁾	\$6.2	4.8%⁽⁷⁾

(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 m² de ABR adquiridas el 27 de noviembre 2019 y 1 propiedad con 8,470 m² de ABR adquirida el 29 de enero 2020 y ajustes por mediciones BOMA.

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

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

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

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

Indicadores Financieros por CBFi:

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

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

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

Reporte de Resultados 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 Carpinteyro
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 ²)	3T20 Ingresos Totales	3T19 Ingresos Totales	Δ% 3T20 vs 3T19	2T20 Ingresos Totales	Δ% 3T20 vs 2T20
1-3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633 ⁽⁵⁾	50,128	51,283	(2.3%)	51,339	(2.4%)
4-6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	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	⁽⁶⁾	-	-	-	-	-
10-14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	15,259 ⁽⁷⁾	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	Cuauhtémoc	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%)
Total / Promedio			708,520	343,141	302,454	13.5%	358,874	(4.4%)

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

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

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

⁽⁴⁾ Zona Metropolitana del Valle de México.

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

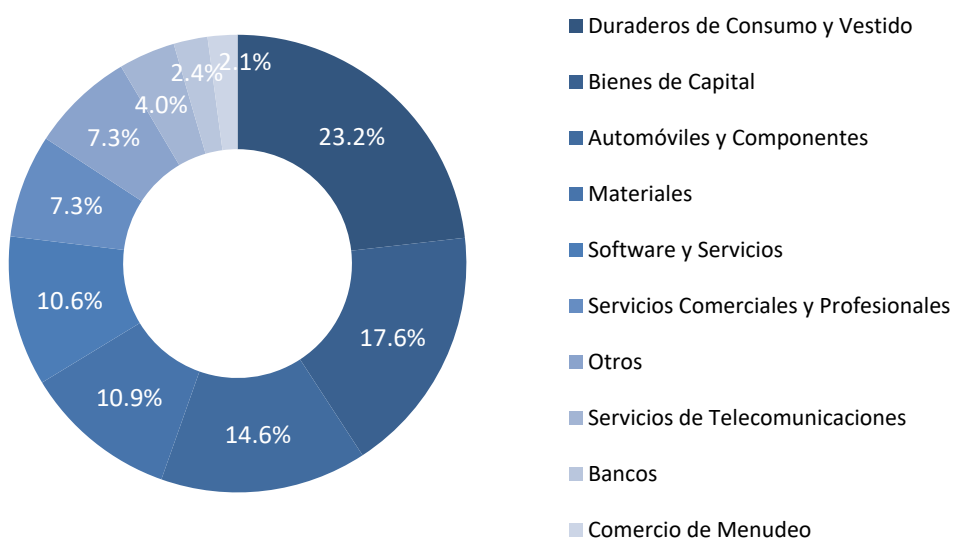
⁽⁶⁾ Excluye 17,261 m² de la propiedad Cuprum.

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

Reporte de Resultados 3T20

Distribución por Giro Económico

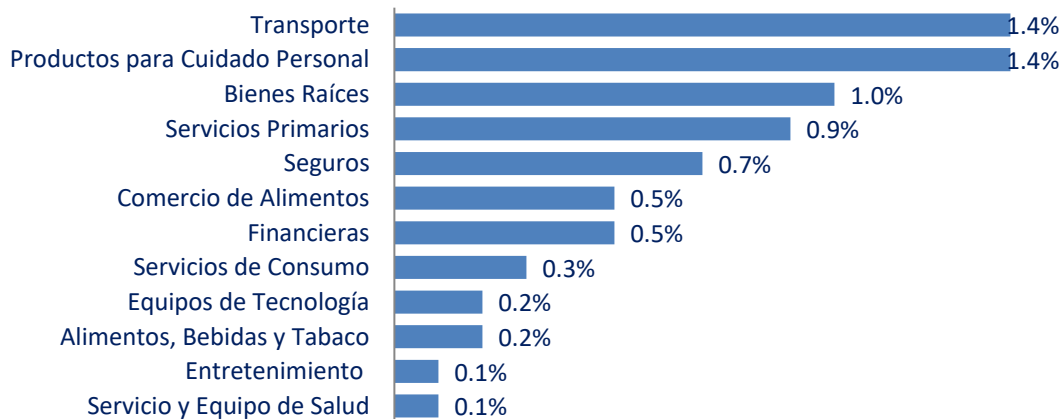
Distribución de Arrendatarios por Giro Económico⁽¹⁾ (% del Ingreso)



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

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

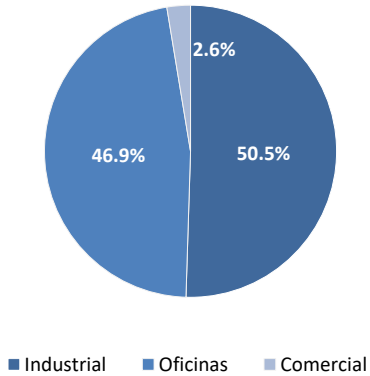
Otros sectores (7.3 %)



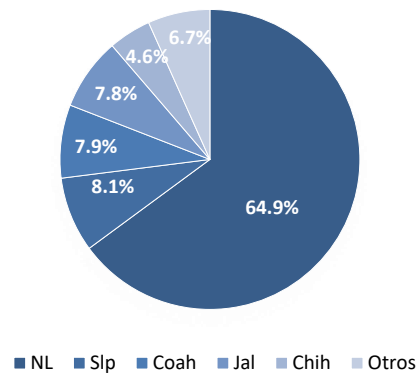
Reporte de Resultados 3T20

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

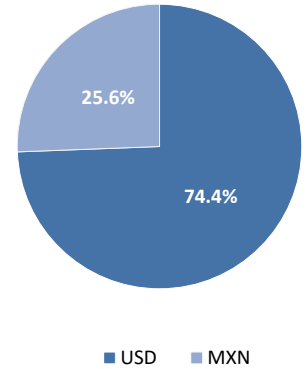
**Por tipo de activo
(uso de la propiedad)**



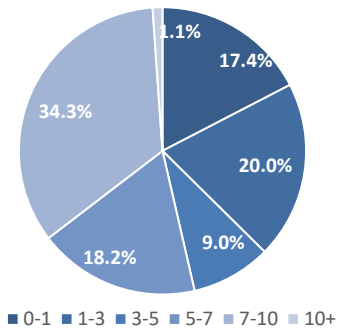
Por Ubicación



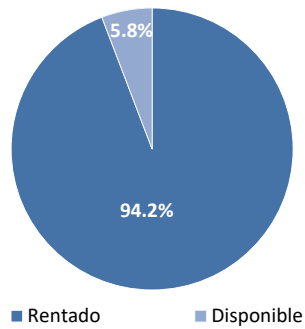
Por Moneda



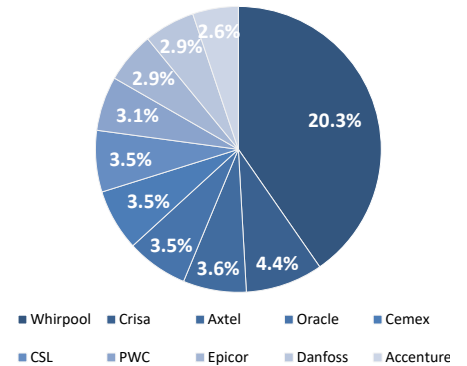
Por Vencimientos (años)



Ocupación



Principales Usuarios



Reporte de Resultados 3T20

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

<i>Oficinas</i>	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	18	-	18	-
ABR en m ²	163,904	163,119	0.5% ⁽¹⁾	163,904	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.2	4.6	(8.7%) ⁽²⁾	4.7	(10.6%) ⁽²⁾
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 m² 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.

<i>Industrial</i>	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	34	30	13.3%	34	-
ABR en m ²	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% ⁽¹⁾
Ocupación	98.9%	100.0%	(1.1 p.p.)	98.9%	-

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

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

<i>Portafolio Fibra Mty</i>	3T20	3T19	Δ%/p.p.	2T20	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	54	7.4%	58	-
ABR en m ²	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

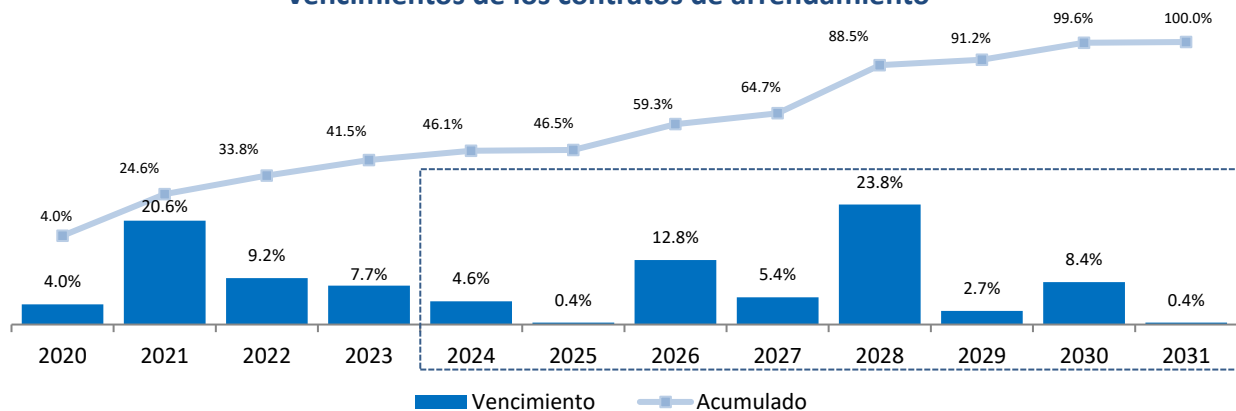
Al 30 de septiembre de 2020, Fibra Mty contaba con 112¹ arrendatarios, 59.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 28.6% de uso industrial y 11.6% de uso comercial.

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 m² 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.

Vencimientos de los contratos de arrendamiento



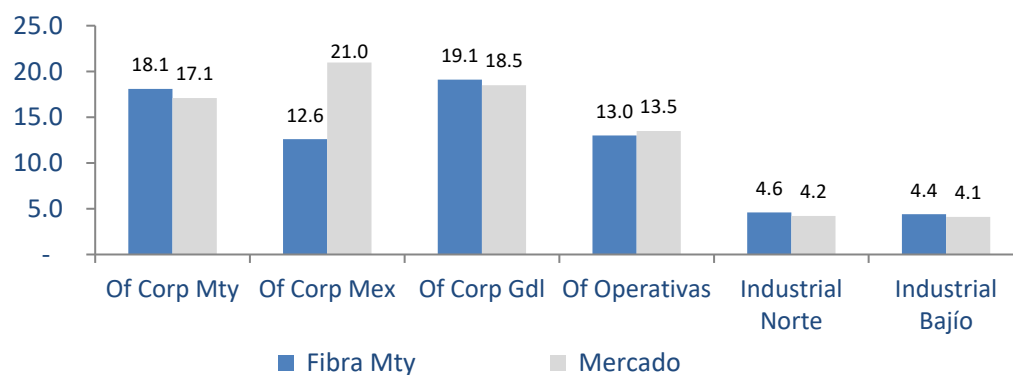
Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta en línea con el mercado de Oficinas Corporativas 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.

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

Reporte de Resultados 3T20

Rentas en Dólares por m² al mes¹



¹ El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m² 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 Mty

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

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	
Número de Propiedades	55
ABR m ² (1)	664,321

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

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

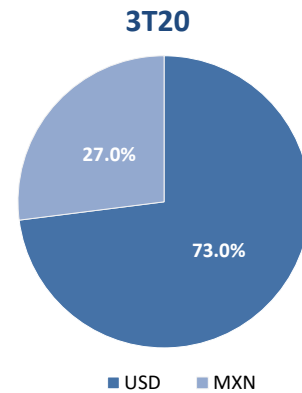
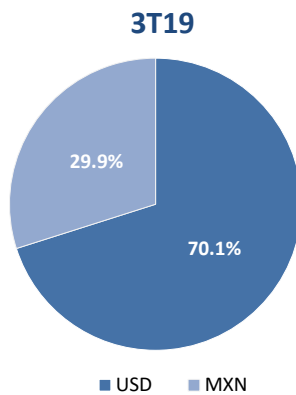
(1) Disminución principal en el portafolio Huasteco.

Reporte de Resultados 3T20

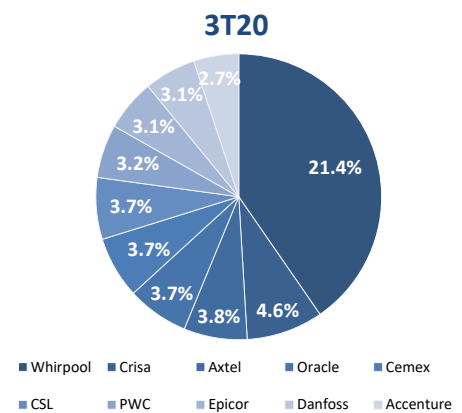
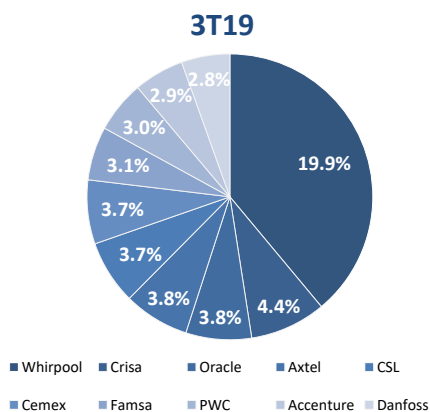
Indicadores Operativos mismos inmuebles

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.

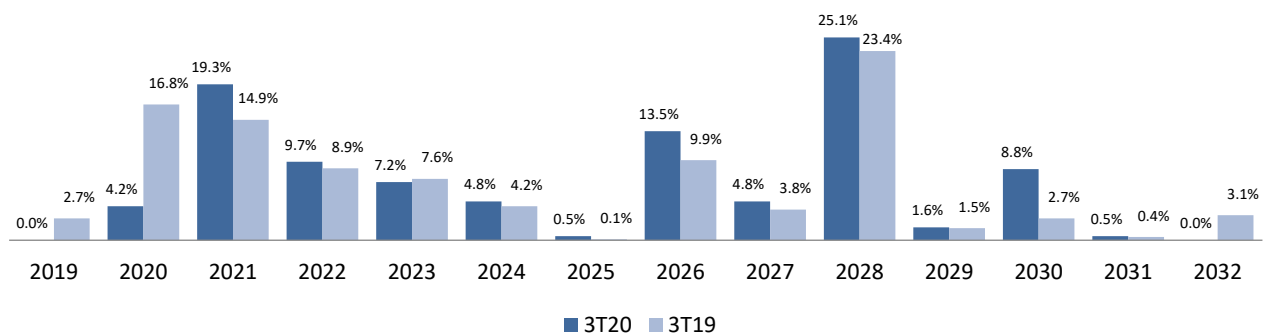
Moneda



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
Inversiones de capital en propiedades de inversión	8,618	14,488	28,304	51,410
- Capex financiado ⁽¹⁾	133	3,693	11,346	15,172
- Capex reservado y erogado en 2019 ⁽²⁾	-	-	12,009	12,009
= Capex capitalizado, neto	8,485	10,795	4,949	24,229
+ 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
= Capex presupuestado	10,500	10,500	10,500	31,500
- Capex ejecutado como gasto de operación	1,105	1,459	-	2,564
= Capex para AFFO	9,395	9,041	10,500	28,936

⁽¹⁾ Incluye: i) el reemplazo de sistema de aire acondicionado y colocación de un sistema de tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales en el portafolio OEP, el cual permitirá ofrecer un mejor servicio, reducir gastos de energía eléctrica y ahorrar gastos de mantenimiento en un periodo de 3 años debido a garantías otorgadas por el proveedor. Durante el 1T20 se concluyó con dicho proyecto, teniendo un gasto acumulado ejercido de Ps. 37.5 millones (Ps. 14.2 millones, Ps. 17.4 millones, Ps. 1.2 millones y Ps. 4.7 millones ejercidos en 2017, 2018, 2019 y 2020, respectivamente) ii) e inversiones en los portafolios Huasteco y Casona por Ps. 1.8 millones y Ps. 8.7 millones.

⁽²⁾ Corresponde a inversiones para reposición de iluminación, andenes, aire acondicionado, sistema contra incendio y remodelación de baños y comedor en los portafolios Huasteco y Casona por Ps. 2.3 millones y Ps. 9.7 millones. Al 30 de 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
Huasteco Fagor⁽¹⁾	Expansión	Ps. 40.6	Ps. 3.9	5,400	9.6%	dic 19	100.0%	julio-20⁽²⁾

(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

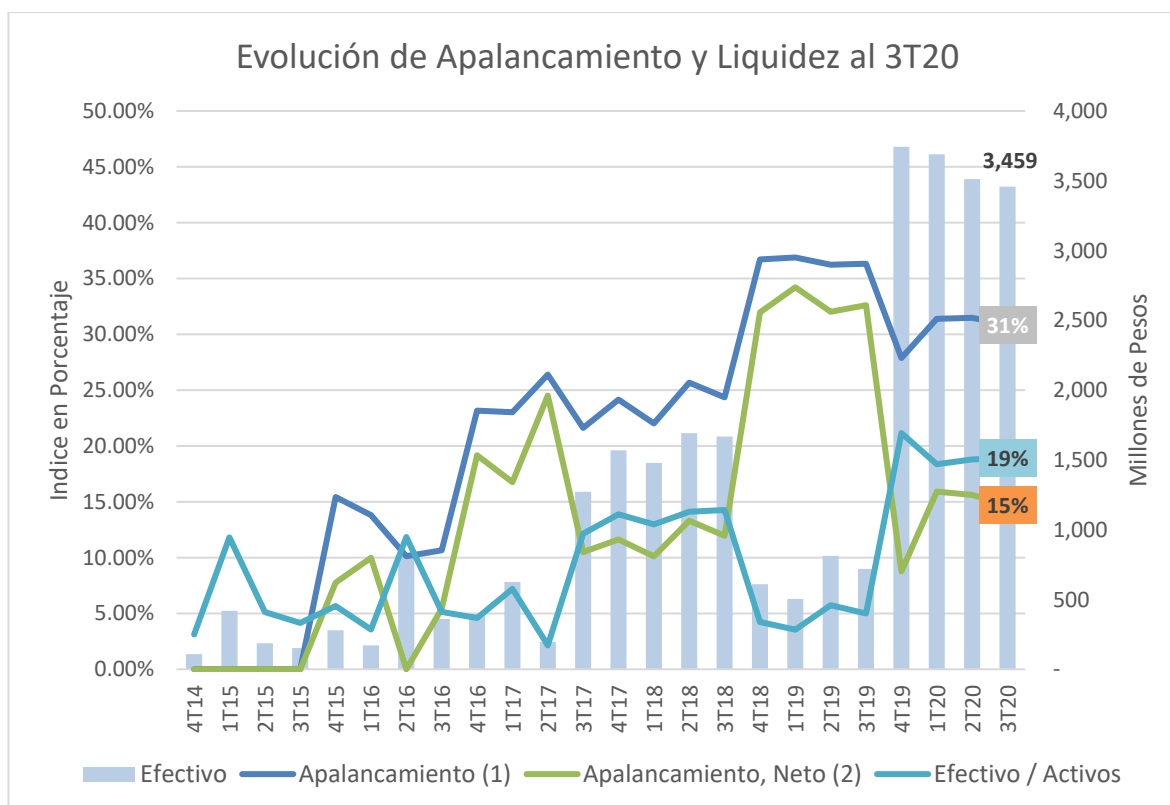
COVID-19 3T20

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

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:

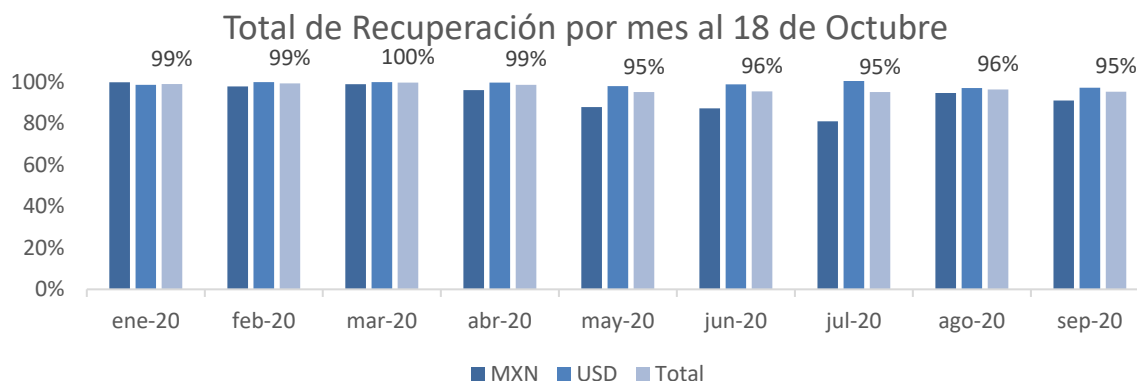
- Cartera.

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.

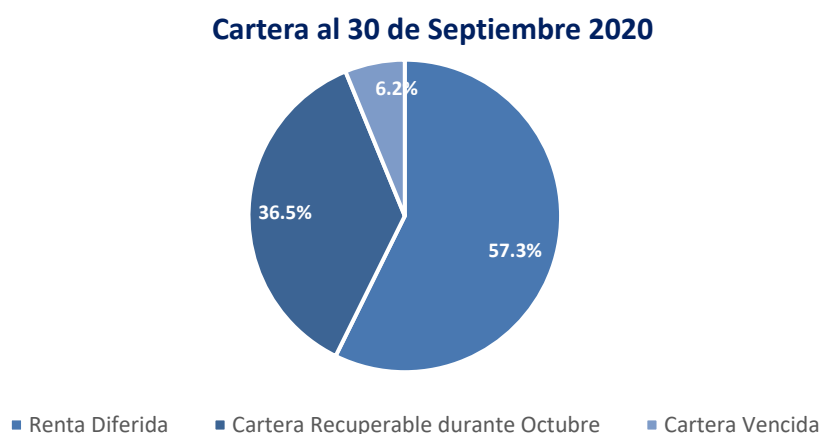
La Compañía tiene una sólida y cercana relación con sus inquilinos y se mantiene alerta de sus requerimientos. De esta forma, durante estos 7 meses, Fibra Mty realizó un esfuerzo conjunto con sus inquilinos, mediante el cual, en los casos que así lo requirieron aplicó los depósitos en garantía mediante 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:



- 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
Total	40.7	1.7

- **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.

- 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.

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

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	-	-
Ingresos Fibra Mty	343,141	302,454	13.5%
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)	-	-
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(29,076)	(30,715)	(5.3%)
ION mismos inmuebles	297,828	271,739	9.6%
ION de adquisiciones	16,237	-	-
ION Fibra Mty	314,065	271,739	15.6%
Gastos de Administración	(28,167)	(27,716)	1.6%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,780	1,399	27.2%
UAFIDA	287,678	245,422	17.2%
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	-	-
FFO	265,284	195,882	35.4%
CAPEX ¹	(9,395)	(10,500)	(10.5%)
Reserva de cobranza ²	1,940	-	-

Reporte de Resultados 3T20

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

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 México que inició en agosto del 2019 y acentuada en marzo del 2020 y, iii) la disminución en el ingreso por instrumentos financieros derivados por alrededor Ps. 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 Sindicado Citibanamex, Sabadell, Scotiabank y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23% y 5.26%, respectivamente, y la primera disposición del crédito Sindicado HSBC por US\$ 75.0 millones en 4.90%. La tasa de interés fija del crédito Sindicado Citibanamex, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión.

Respecto al 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 ¹	(9,395)	(10,500)	(10.5%)	(9,041)	3.9%
Reserva de cobranza ²	1,940	-	-	(10,860)	(117.9%)
Reserva de ingreso anticipado ³	1,228	-	-	1,229	(0.1%)
Desembolso por derechos de uso ⁴	(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 ⁽¹⁾ por CBFI.

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

(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:

<i>Miles de pesos</i>	3T20	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30sep20	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- -ento	2T20	Δ% 3T20 vs 2T20
Garantizados								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	2,033,908 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5%	2.65%	4.73%*	Dic-23	2,124,303 ⁽¹⁾	(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 ⁽²⁾	2,544,575	(3.3%)
TOTAL	5,665,747 ⁽³⁾						5,907,557 ⁽⁴⁾	(4.1%)

* 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.

⁽¹⁾ Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.

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

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

⁽⁴⁾ 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 son 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,

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 interaccionar 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 reportar² 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.

² 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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

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

Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, 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
Activo		
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
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
Total del activo no circulante	14,738,440	13,860,063
Total del activo	\$18,264,191	\$17,696,683
Pasivo y patrimonio		
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
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
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)
Total del patrimonio	12,049,434	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio	\$18,264,191	\$17,696,683

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
Ingresos totales	\$1,016,789	\$ 895,549
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)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	518,474	550,888
Impuestos a la utilidad	1,664	2,321
Utilidad neta consolidada	\$ 516,810	\$ 548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(226,139)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	\$ 290,671	\$ 325,869

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
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(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
Saldos al 30 de septiembre de 2019	\$ 7,645,001	\$ 1,101,931	\$ (193,709)	\$ 8,553,223
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 11,479,436	\$ 1,067,145	\$ (149,798)	\$ 12,396,783
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
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$ 11,519,029	\$ 906,342	\$ (375,937)	\$ 12,049,434

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)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$3,458,572	\$ 718,848

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ³

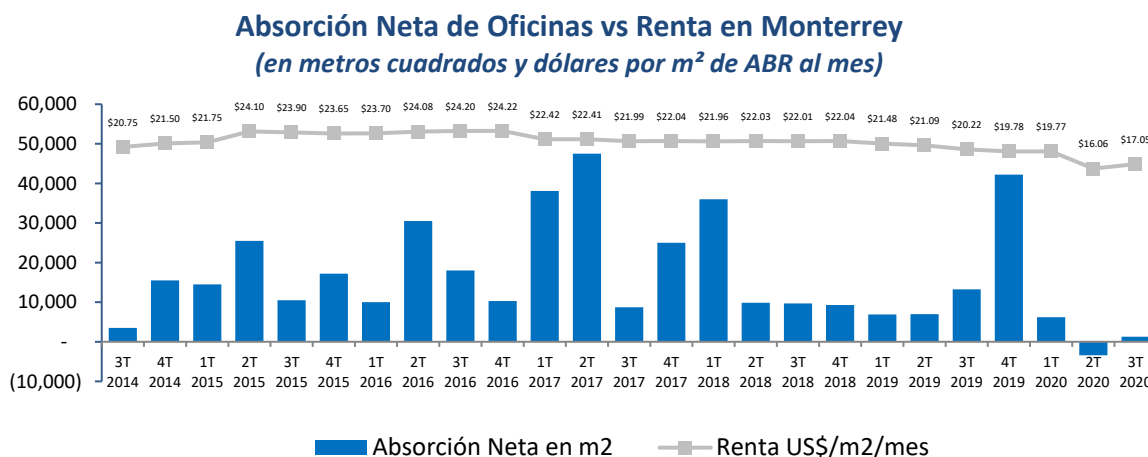
Monterrey

El mercado de oficinas en Monterrey cierra el 3T20 con una absorción neta de 1.3 mil m² mostrando una recuperación moderada respecto al trimestre inmediato anterior que cerró con una absorción neta de -3 mil m², la absorción neta acumulada en lo que va del año es de 4 mil m² lo que representa una disminución importante en comparación con el mismo indicador al cierre del 3T19 que acumulaba 27 mil m². 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 m² presentando una moderada recuperación en comparación con el 2T20 que cerró en US\$16.06 por m² 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 m² 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 m² superior a los 1.25 millones de m² 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 m². La tasa de vacancia al cierre del 3T20 es de 17.7% con poco más de 238 mil m² 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 m² para el cierre del 3T20 debido al inicio de dos nuevos desarrollos de usos mixtos en los corredores Santa María y Valle Oriente.



³ 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 m² 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 m².

En cuanto a la absorción neta, el 3T20 cierra con una cifra negativa de -75 mil m² disminuyendo respecto al 2T20 que reportó -19 mil m² acumulando en el 2020 una cifra negativa de -19 mil m² el cual representa una pérdida en este indicador de 185 mil m² en comparación al 3T19 donde se reportó una absorción neta acumulada anual por 166 mil m². 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 m² 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 m². Se estima que para el cierre del año un proyecto pueda incorporarse al inventario en el corredor insurgentes sumando 11 mil m².

El precio de salida cerró el 3T20 en US\$22.46 por m², manteniéndose prácticamente en línea con el trimestre anterior que cerró en US\$22.51 por m² y presentando una disminución en comparación con el al 3T19 que reportó US\$23.60 por m², 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 m² 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 m² incrementándose 13 mil m² 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.

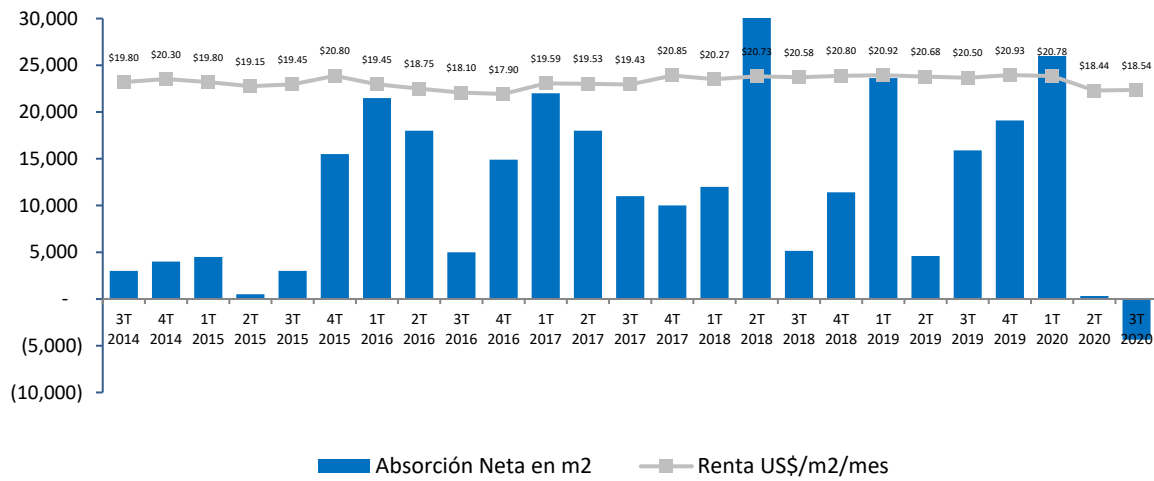
Al cierre del 3T20 la tasa de vacancia se reporta en 20.9% lo que representa un incremento respecto al 2T20 de 220 puntos base sobre el 18.7% reportado, principalmente por desocupaciones en los submercados Puerta de Hierro y Providencia. Es importante mencionar que este indicador venía a la baja en trimestres 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 m² presentando una disminución respecto al 3T19 que cerró en US\$20.50 por m², 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.

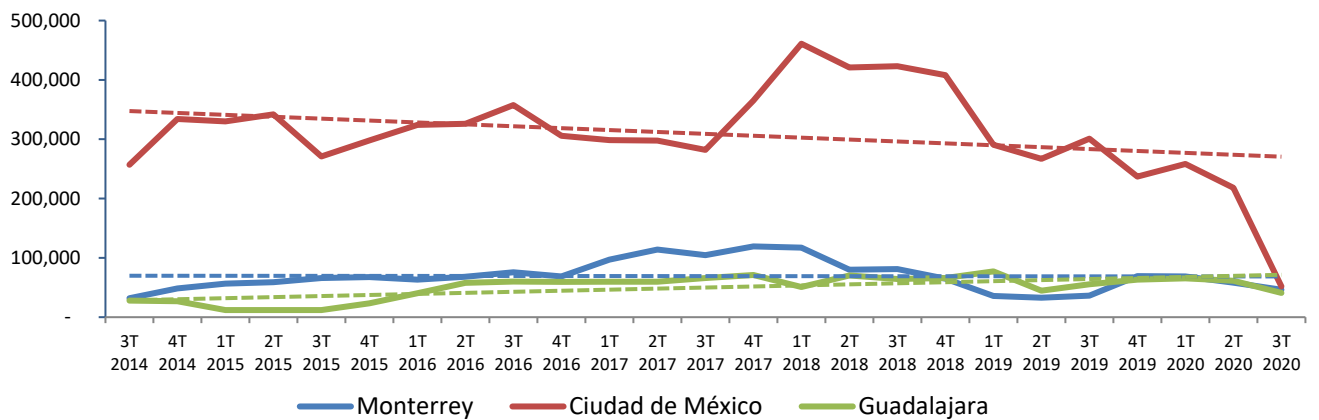
La absorción neta del 3T20 registró una cifra de -4 mil m² debido a la pausa en las comercializaciones en curso a causa de la contingencia sanitaria y a las desocupaciones presentadas durante el trimestre por contracciones de espacios arrendados por algunas empresas. Es importante señalar que para el 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 m² de ABR al mes)



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



Reporte de Resultados 3T20

El Mercado Industrial ⁴

Monterrey

Para el cierre del 3T20 la absorción neta cerró en más de 134 mil m² presentando un incremento en comparación con el 2T20 que cerró con poco más de 64 mil m², la absorción neta acumulada en el 2020 es de 366 mil m² lo que representa un incremento de 14% en relación al acumulado de todo el 2019 que cerró en 320 mil m², 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 m², debido a que durante el trimestre se agregaron 164 mil m² 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 m² y se estima que se entreguen en el próximo trimestre aproximadamente 100 mil m² para terminar el 2020 con un inventario de 10.8 millones de m².

La vacancia del trimestre cerró en 7.3% que equivalen a 781 mil m² con poco más de 751 mil m², 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 m² manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado el trimestre inmediato anterior y con el 3T19 al incrementarse US\$0.02 por m² y US\$0.01 por m² respectivamente.

Saltillo

Al cierre del 3T20 la absorción neta cerró en 48 mil m², 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 m², lo que representa un incremento de 5.1% en comparación al 3T19 pero prácticamente en línea con los 3.17 millones de m² 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 mas de 3.3 millones de m² ya que actualmente se encuentran en construcción poco más de 232 mil m² de los cuales están pronosticados a entregarse durante el año aproximadamente 80 mil m².

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.

⁴ Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 2Q 2020

El precio promedio de renta cerró el 3T20 en US\$ 4.20 por m² prácticamente en línea con el reportado el 3T19 que cerró en US\$ 4.24 por m². 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 m², mostrando un incremento en comparación con el 3T19 que reportó 109 mil m², 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 m², un crecimiento del 3.0% contra el 3T19 representando aproximadamente 360 mil m².

A nivel regional, la tasa de vacancia cerró el 3T20 en 6.2%, lo que representa más de 777 mil m² 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 m², es decir, mismo precio al reportado el 2T20. Guanajuato y SLP presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.11 por m² y US\$ 4.26 por m² respectivamente.

Guanajuato creció en su inventario en 4.0% respecto al 3T19, lo que representa poco más de 170 mil m² de nueva oferta. El precio promedio de renta mensual cerró en US\$ 4.11 por m² ligeramente por encima al promedio de la región y continúa siendo la entidad con más proyectos en construcción con un total de 195 mil m².

Querétaro por su parte se mantiene como la entidad con mayor demanda bruta de espacios de la región con poco más de 111 mil m², 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 m². En términos de vacancia, al cierre del 3T20 mantiene tasa de 6.0% (más de 260 mil m²) con un precio de salida de US\$ 4.04 por m².

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 m². 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 m² 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 m².