

FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

Monterrey, Nuevo León, a 28 de abril de 2020 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, a petición del administrador del Fideicomiso Fibra Mty, Administrador Fibra Mty, S.C. (“Administrador”), hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el primer trimestre de 2020, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 1T20 con 59 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 1T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2020 fue de 96.4%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 90.3% y 80.9% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$16.8 en oficinas corporativas, US\$13.2 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$6.0 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.
Ingresos totales	314,774	296,382	6.2%
ION	284,383	268,563	5.9%
UAFIDA	254,779	241,659	5.4%
FFO	260,730	180,087	44.8%
AFFO	251,025	169,587	48.0%

Fibra Mty demuestra posicionamiento como un instrumento resiliente

“Hemos privilegiado la liquidez, gracias a los recursos obtenidos por la colocación realizada en el último trimestre del año pasado y que pusimos en pausa el proceso de adquisiciones, contamos con un balance sólido al tener un nivel de deuda neta de 16.0%”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Complementando, hemos estado en contacto con nuestros inquilinos escuchando con empatía su situación y preocupaciones para, en caso de requerirlo por sus condiciones particulares, poder encontrar mecanismos de alivio consistentes con las necesidades de ambas partes. Avalos agregó: “Las condiciones financieras y operativas de Fibra Mty nos permitirán continuar realizando distribuciones competitivas a

nuestros inversionistas, estamos conscientes que el mantener este compromiso será valorado por los accionistas que nos han considerado como una Fibra resiliente.”

Acerca de Fibra Mty:

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

Advertencia Legal:

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

Contacto para Inversionistas:

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



1T20

Reporte de Resultados



fibra **mty**

redefine la rentabilidad
inmobiliaria en México



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

Modelo de Inversión de **fibramty**



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020

Monterrey, Nuevo León, México – 28 de abril 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 primer trimestre de 2020 (“1T20”). 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 Primer Trimestre de 2020

- El 1 de abril de 2020 anunciamos la suspensión por tiempo indefinido del proceso de adquisición del inmueble “La Perla”, debido primordialmente a que algunas de las condiciones que debe reunir el inmueble para ser adquirido quedaron pendientes de ser satisfechas en los tiempos acordados, en parte, debido a las condiciones del mercado y del entorno por la actual pandemia “COVID-19”.
La sólida posición financiera de Fibra Mty, la calidad de sus inquilinos y el adecuado manejo del portafolio, nos permitirán hacer frente a esta contingencia de una mejor manera. En la sección de Desempeño Financiero del presente reporte está disponible un resumen de la estrategia de Fibra Mty para enfrentar el posible riesgo financiero.
- El 29 de enero de 2020, Fibra Mty concluyó la adquisición del cuarto inmueble perteneciente al portafolio Garibaldi. Considerando el precio total de compra por las 4 propiedades, este portafolio generará un ingreso operativo neto de US\$2.9 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición.
- Fibra Mty cerró el 1T20 con 59 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.
- Al cierre del 1T20, Fibra Mty registró un total de 708,520 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2020 fue de 96.4%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$16.8 en oficinas corporativas, US\$13.2 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$6.0 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 314.8 millones, 6.2% por encima del 1T19.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 284.4 millones, 5.9% mayor al 1T19.
- La UAFIDA del 1T20 alcanzó Ps. 254.8 millones, 5.4% por encima del 1T19.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T20 fueron de 90.3% y 80.9%, manteniéndose por encima de los márgenes objetivo de 88.0% y 80.0%, respectivamente.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 260.7 millones, 44.8% por encima del 1T19, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 251.0 millones, 48.0% por encima del 1T19.
- Los flujos generados a partir del 1 de enero de 2020, serán pagaderos en distribuciones de efectivo 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 1T20, ascenderá a Ps. 251.0 millones, equivalente a Ps. 0.261 por CBFi, considerando el número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte, lo cual representa un rendimiento anualizado de 8.7% respecto al precio de Ps. 12.05 por CBFi al cierre del año 2019, y de 12.3% respecto al precio de Ps. 8.5 por CBFi, que ha promediado en los primeros días de abril del 2020. Es importante mencionar que, aislando el efecto natural de dilución temporal por la colocación efectuada en octubre de 2019, el AFFO por CBFi ascendería a Ps. 0.282 por CBFi.
- Fibra Mty se encuentra analizando distintos escenarios constantemente en función de los cambios en el entorno económico que ha traído consigo la Pandemia mundial e informará de sus efectos en la guía de resultados para el ejercicio 2020, en caso de haberlos.

Reporte de Resultados 1T20

Indicadores Operativos:

	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	58⁽¹⁾	54	7.4%⁽²⁾	57⁽¹⁾	1.8%⁽²⁾
Oficinas	18	18	-	18	-
Industrial	34	30	13.3%	33	3.0%
Comercial	6	6	-	6	-
ABR en m²	708,520	661,084	7.2%⁽³⁾	699,928	1.2%⁽³⁾
Tasa de Ocupación (ABR)	96.4%	97.0%	(0.6 p.p.)⁽⁴⁾	96.6%	(0.2 p.p.)
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$16.8	\$18.6	(9.7%)⁽⁵⁾	\$18.8	(10.6%)⁽⁵⁾
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$13.2	\$13.8	(4.3%)⁽⁵⁾	\$14.1	(6.4%)⁽⁵⁾
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.5	\$4.5	-	\$4.6	(2.2%)⁽⁵⁾⁽⁶⁾
Renta Promedio / m² comercial (US\$)	\$6.0	\$7.3	(17.8%)⁽⁵⁾	\$7.7	(22.1%)⁽⁵⁾

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

(2) Adquisición 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 compuesto de 4 propiedades industriales, 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 (1T20 \$24.2853 vs 1T19 \$19.3793 y 4T19 \$18.8727).

(6) Incorporación del inmueble Garibaldi 4 con renta escalonada actualmente por debajo del promedio del portafolio.

Resumen Adquisiciones:

<i>Miles de pesos (excepto ABR y plazo)</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	1	-	-	4⁽²⁾	(75.0%)
Precio de adquisición	113,444	-	-	586,051⁽³⁾	(80.6%)
ION anualizado	9,616	-	-	51,415⁽⁴⁾	(81.3%)
Área bruta rentable en m²	8,470	-	-	41,128⁽⁵⁾	(79.4%)
Tasa de capitalización en efectivo⁽¹⁾	8.5%	-	-	8.7%	(0.2 p.p)
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de Adquisición	7.5	-	-	4.7	59.6%

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

(2) Compuestos por 3 naves industriales pertenecientes al portafolio Garibaldi y una expansión industrial correspondiente al inmueble Huasteco Fagor actualmente en proceso de construcción.

(3) El precio de adquisición incluye Ps. 33.0 millones que se destinarán como inversión total para la construcción de la expansión del inmueble Fagor.

(4) El ION anualizado incluye el importe de Ps. 3.9 millones por 12 meses contados a partir del inicio de pago de renta adicional por parte del inquilino.

(5) El área bruta rentable incluye 5,400 m² de la expansión de Fagor actualmente en proceso de construcción.

Reporte de Resultados 1T20

Posición Financiera:

	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Efectivo y Equivalentes de efectivo	3,689,730	503,588	632.7%⁽¹⁾	3,743,548	(1.4%)
Propiedades de Inversión	16,172,158	13,184,687	22.7%⁽²⁾	13,734,998	17.7%⁽²⁾
Total del Activo	20,094,536	14,175,705	41.8%	17,696,683	13.5%
Deuda	6,299,805	5,181,211	21.6%⁽³⁾	4,926,636	27.9%⁽³⁾
Total del Pasivo	7,026,831	5,472,479	28.4%	5,299,900	32.6%
Total del Patrimonio	13,067,705	8,703,226	50.1%⁽⁴⁾	12,396,783	5.4%

- (1) El incremento vs 1T19 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) Para ambas comparativas el incremento principal fue debido a los efectos de valor razonable reconocidos de conformidad con NIC 40 Propiedades de Inversión. Debido a que el portafolio de Fibra Mty está valuado mayormente en dólares las depreciaciones del peso frente al dólar de Ps. 4.9060 y Ps. 5.4126 respecto al 1T19 y 4T19 generaron incrementos de valuación significativos llevando el valor razonable de dichos periodos a Ps. 2,088.9 millones y Ps. 2,284.3 millones, respectivamente. En adición, este rubro se incrementó por la compra del portafolio Garibaldi en noviembre 2019 y enero 2020.
- (3) Al igual que en el rubro de propiedades de inversión, el incremento en deuda fue generado por las depreciaciones del peso frente al dólar mencionadas en el numeral 2 anterior.
- (4) Incremento integrado principalmente por recursos obtenidos de la segunda colocación de CBFIs realizada al amparo del programa multivalor efectuada a finales de octubre de 2019 y la utilidad integral consolidada de los últimos 12 meses, compensado en menor medida por las distribuciones a tenedores de CBFIs.

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	1T20	1T19	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T19	Δ%/p.p.
Ingresos totales	314,774	296,382	6.2%	316,090	(0.4%)
ION	284,383	268,563	5.9%	285,118	(0.3%)
UAFIDA	254,779	241,659	5.4%	259,298	(1.7%)
FFO	260,730	180,087	44.8%	243,408	7.1%
AFFO	251,025	169,587	48.0%	228,650	9.8%

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

Indicadores Financieros por CBFi:

	1T20	1T19	Δ%/p.p. ⁽¹⁾	4T19	Δ%/p.p.
ION	0.296	0.421	(29.7%)	0.345	(14.2%)
UAFIDA	0.265	0.379	(30.1%)	0.314	(15.6%)
FFO	0.271	0.282	(3.9%)	0.287	(5.6%)
AFFO	0.261	0.266	(1.9%)	0.270	(3.3%)
CBFIs en circulación (en miles)⁽²⁾	960,796.423	637,801.637	50.6%	964,158.288	(0.3%)

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

Reporte de Resultados 1T20

Márgenes de Indicadores Financieros:

	1T20	1T19	$\Delta\%/p.p.$	4T19	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	314,774	296,382	6.2%	316,090	(0.4%)
ION	90.3%	90.6%	(0.3 p.p.)	90.2%	0.1 p.p.
UAFIDA	80.9%	81.5%	(0.6 p.p.)	82.0%	(1.1 p.p.)
FFO	82.8%	60.8%	22.0 p.p. ⁽¹⁾	77.0%	5.8 p.p.
AFFO	79.7%	57.2%	22.5 p.p. ⁽¹⁾	72.3%	7.4 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; y menor gasto financiero por el prepago, a finales de marzo de 2019, de los créditos revolventes denominados en pesos contratados en noviembre de 2018 para la adquisición del portafolio Filios.

Reporte de Resultados 1T20

Comentarios del Director General

“En la actualidad, todos tienen los mismos datos sobre el presente y la misma ignorancia sobre el futuro.”

Anónimo

El COVID-19 nos tomó a todos por sorpresa, provocando una crisis de salud sin precedente, así como un deterioro económico mundial. Definitivamente uno de los temas que más nos ocupa es el nivel de incertidumbre asociada a la Pandemia, tanto por el tiempo que tome en normalizarse la convivencia, como por los cambios que genere en la vida diaria de las sociedades y sus implicaciones para las diferentes empresas.

Ante estas condiciones en Fibra Mty consideramos indispensable estar preparados en diferentes ámbitos, para enfrentar el entorno de la mejor manera posible.

Por la parte financiera hemos privilegiado la liquidez, gracias a los recursos obtenidos por la colocación realizada en el último trimestre del año pasado y a mantener en pausa el proceso de adquisiciones, contamos con un nivel de deuda neta de 16.0%, uno de los niveles de apalancamiento neto más bajos de nuestra industria. En lo referente a nuestros inquilinos, nos hemos mantenido en contacto con ellos escuchando con empatía su situación y preocupaciones para, en caso de requerirlo por sus condiciones particulares, poder encontrar mecanismos de alivio consistentes con las necesidades de ambas partes.

Respecto al tema de salud, entendemos la responsabilidad que tenemos de cara a la sociedad por lo que hemos instrumentado la modalidad de *home office* para aquellas personas relacionadas con la Compañía que están en posibilidad de realizar sus funciones desde casa. Para los trabajadores cuyas funciones deben ser realizadas en los sitios de trabajo, hemos diseñado protocolos de seguridad que nos permiten reducir los riesgos de manera significativa. Por otro lado, estamos preparando nuestros edificios para los nuevos estándares de seguridad y sanitización que requerirá la nueva realidad a través de una serie de herramientas tecnológicas que junto con protocolos de limpieza nos permitirán trabajar en un ambiente más adecuado a los tiempos actuales.

Estamos conscientes de las necesidades que tienen comunidades y personas relacionadas con nuestro entorno, por lo que hemos destinado recursos a darles apoyo y para que puedan sortear sus dificultades de una mejor manera.

Las condiciones financieras y operativas de Fibra Mty nos permitirán continuar realizando distribuciones competitivas a nuestros inversionistas, estamos conscientes que el mantener este compromiso será valorado por los accionistas que nos han considerado como una Fibra resiliente.

Agradecemos como siempre su confianza, esperamos que sus familias se mantengan saludables y sus negocios transiten con bien durante estos momentos tan difíciles para la humanidad.



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 1T20

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 59 inmuebles, localizados en 9 estados de México, con una edad promedio de 13.5 años y ocupación de 96.4% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, hemos iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 1T20 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m ²)	1T20 Ingresos Totales	1T19 Ingresos Totales	Δ% 1T20 vs 1T19	4T19 Ingresos Totales	Δ% 1T20 vs 4T19
1-3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	45,633 ⁽⁵⁾	50,498	50,562	(0.1%)	57,117	(11.6%)
4-6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	28,444	28,127	1.1%	28,360	0.3%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	7,661	7,609	0.7%	7,781	(1.5%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,753	3,487	7.6%	3,688	1.8%
9	Cuprum	Nuevo León	⁽⁶⁾	-	3,776	(100.0%)	-	-
10-14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	38,684	8,485	8,026	5.7%	8,414	0.8%
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,211	1,153	5.0%	1,222	(0.9%)
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,651	5,483	3.1%	5,772	(2.1%)
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,572	4,538	0.7%	4,653	(1.7%)
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	2,037	1,999	1.9%	1,941	4.9%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	12,582	12,430	1.2%	12,982	(3.1%)
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,071	11,853	1.8%	12,301	(1.9%)
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	22,574	22,235	1.5%	22,798	(1.0%)
32	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,259 ⁽⁷⁾	13,092	12,580	4.1%	13,333	(1.8%)
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,670	5,455	3.9%	5,670	0.0%
34	Redwood	Jalisco	11,605	18,652	18,811	(0.8%)	19,098	(2.3%)
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,545	1,438	7.4%	1,531	0.9%
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	26,450	27,416	(3.5%)	27,460	(3.7%)
43	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	8,866	8,597	3.1%	9,046	(2.0%)
44	Zinc	Nuevo León	19,623	4,003	-	-	4,060	(1.4%)
45	Patria	Jalisco	7,970	8,760	6,822	28.4%	9,441	(7.2%)
46-55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	55,856	53,985	3.5%	55,038	1.5%
56-59	Portafolio Garibaldi	Nuevo León	44,199	12,341	-	-	4,384	181.5%
	Total / Promedio		708,520	314,774	296,382	6.2%	316,090	(0.4%)

⁽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 ABR debido al inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum para alcanzar su mayor y mejor uso.

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

Reporte de Resultados 1T20

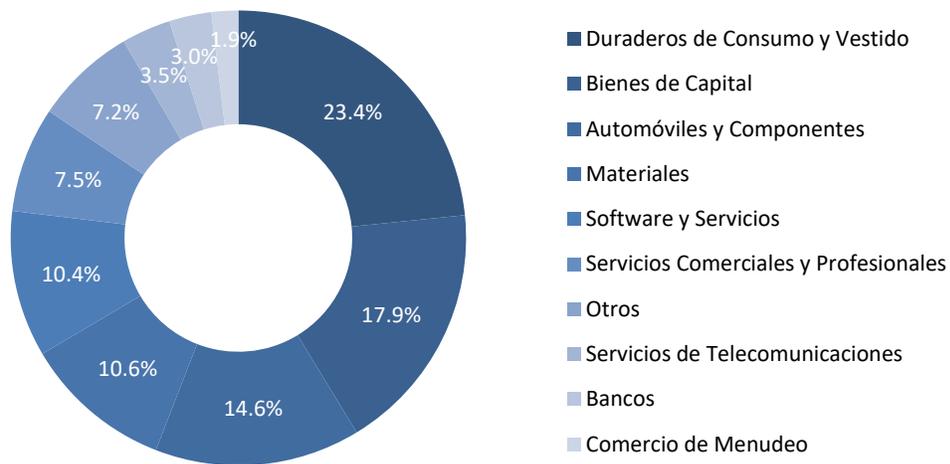
Distribución por Giro Económico

A partir del primer trimestre de 2019, Fibra Mty implementó la clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

El GICS es un estándar implementado a partir de 1999 por S&P y MSCI con el objetivo de establecer un conjunto de categorías de alcance global para agrupar corporaciones en sectores e industrias.

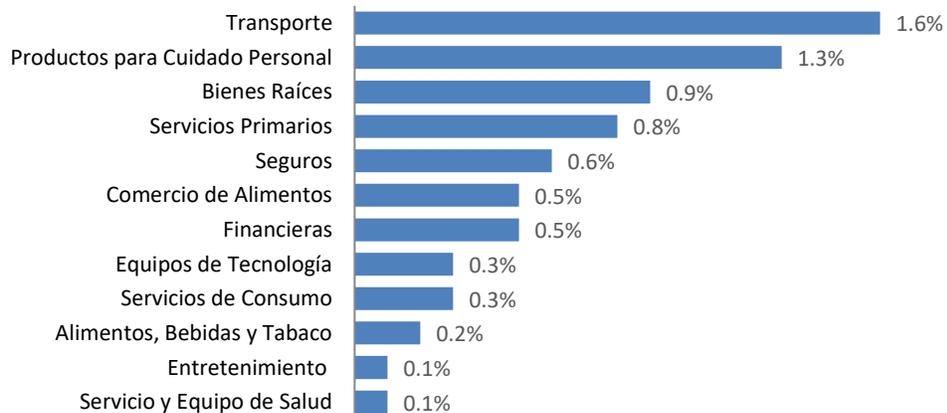
GICS ha sido desarrollada para satisfacer la necesidad de la comunidad financiera global de contar con un marco de referencia exhaustivo y consistente para definir sectores e industrias, haciendo posible comparar globalmente corporaciones, sectores e industrias, incluso entre países y regiones.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico (% del Ingreso)



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

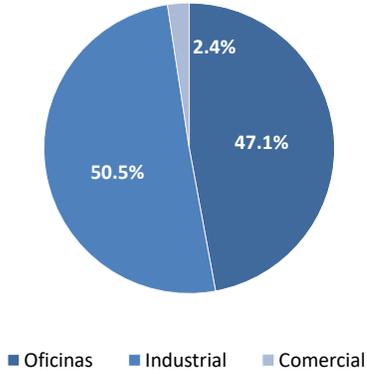
Otros sectores (7.2 %)



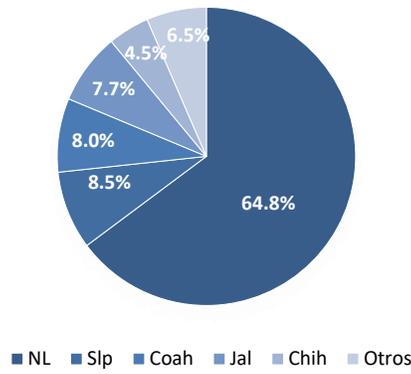
Reporte de Resultados 1T20

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

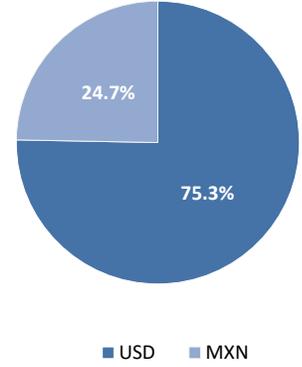
**Por tipo de activo
(uso de la propiedad)**



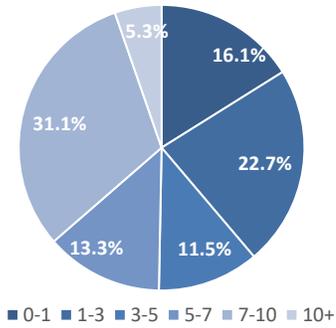
Por Ubicación



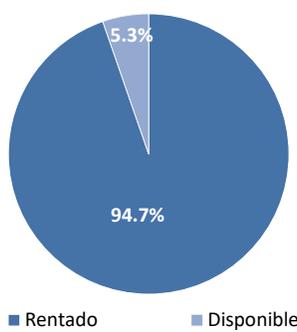
Por Moneda



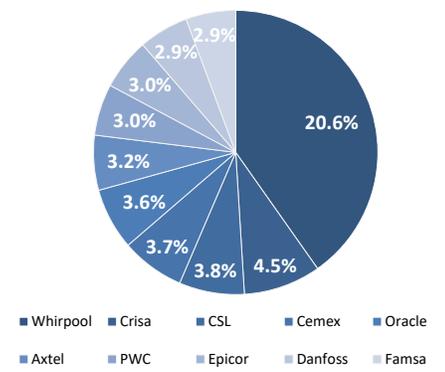
Por Vencimientos (años)



Ocupación



Principales Usuarios



Reporte de Resultados 1T20

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

<i>Oficinas</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	18	-	18	-
ABR en m ²	163,904	163,028	0.5% ⁽¹⁾	163,782	0.1%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.7	5.1	(7.8%)	4.8	(2.1%)
Ocupación	88.4%	87.8%	0.6 p.p.	89.2%	(0.8 p.p.)

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

<i>Industrial</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	34	30	13.3%	33	3.0%
ABR en m ²	525,266	478,706	9.7%	516,796	1.6%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	5.8	(10.3%)	5.4	(3.7%)
Ocupación	98.9%	100.0%	(1.1 p.p.)	98.9%	-

<i>Comercial</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	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)	9.9	10.5	(5.7%)	9.9	-
Ocupación	98.9%	99.9%	(1.0 p.p.)	100.0%	(1.1 p.p.)

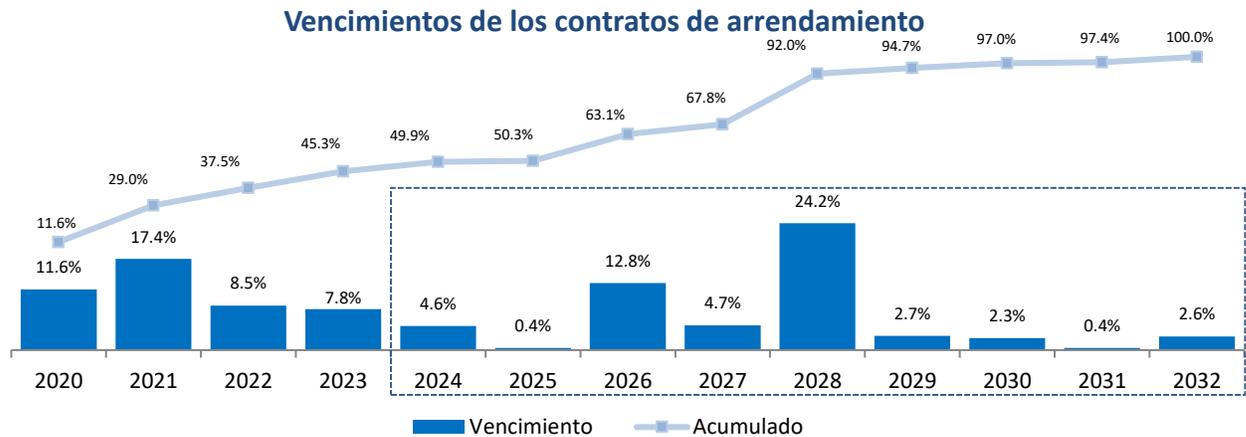
<i>Portafolio Fibra Mty</i>	1T20	1T19	Δ%/p.p.	4T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	58	54	7.4%	57	1.8%
ABR en m ²	708,520	661,084	7.2%	699,928	1.2%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.6	(8.9%)	5.3	(3.8%)
Ocupación	96.4%	97.0%	(0.6 p.p.)	96.6%	(0.2 p.p.)

Reporte de Resultados 1T20

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

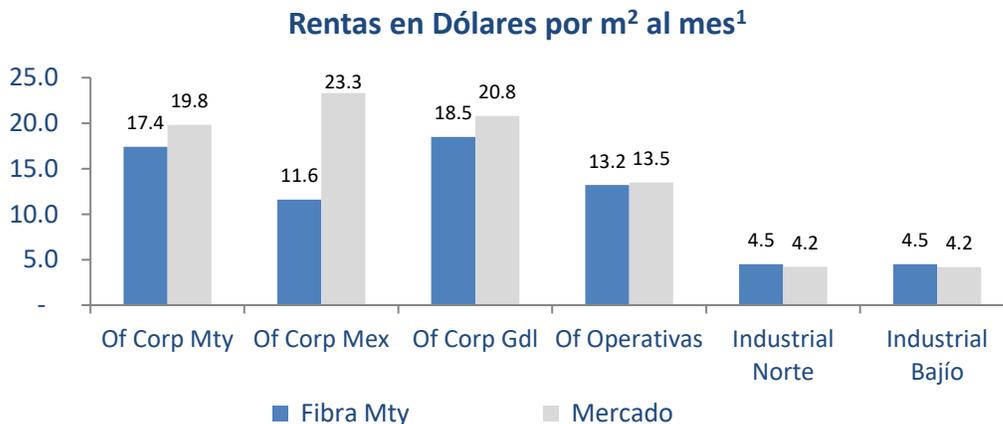
Al 31 de marzo de 2020, Fibra Mty contaba con 120¹ arrendatarios, 61.7% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 26.7% de uso industrial y 11.6% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2020, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.1 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 54.7% del flujo de rentas hasta principios del 2024.



Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mex, Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl a niveles por debajo de mercado, lo cual representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. Existe un movimiento negativo por parte de los contratos en pesos al ser valuados en dólares, por lo cual los precios pueden presentar un mayor descuento al de otros trimestres.



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

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

Reporte de Resultados 1T20

Desempeño mismos inmuebles:

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

ION

(miles de pesos)	1T20	1T19	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	53	53	-
Ingresos totales	298,430	292,607	2.0%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	30,031	27,649	8.6%
ION mismos inmuebles	268,399	264,958	1.3%
Margen ION mismos inmuebles	89.9%	90.6%	(0.7 p.p.)

El ION mismos inmuebles incrementó 1.3% con respecto a lo reportado en el 1T19, principalmente por mayor espacio arrendado en términos de ingresos e incrementos de renta por inflación anual, compensados en menor medida por efecto cambiario desfavorable en el tipo de cambio de facturación promedio. El incremento en gasto de operación fue por aumento en impuesto predial, consumo de servicios públicos, mantenimientos, comisiones por arrendamiento y servicios de intendencia.

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

Ocupación

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

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

Mismos Inmuebles	1T20		1T19		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	144,824	88.4%	143,177	87.8%	1,647	0.6 p.p.
Ocupación Industrial	455,563	98.7%	461,445	100.0%	(5,882)	(1.3 p.p.) (1)
Ocupación Comercial	19,135	98.9%	19,326	99.9%	(191)	(1.0 p.p.)
Ocupación Mismos Inmuebles	619,522	96.1%	623,948	96.9%	(4,426)	(0.8 p.p.)

(1) Disminución principal en el inmueble Huasteco Nippon.

Reporte de Resultados 1T20

Indicadores Operativos

Los indicadores operativos mismos inmuebles se realizaron al tipo de cambio utilizado en cada reporte, es decir, para el 1T19 se consideró el tipo de cambio Ps. 19.3793 y para el 1T20 el tipo de cambio Ps. 24.2853.

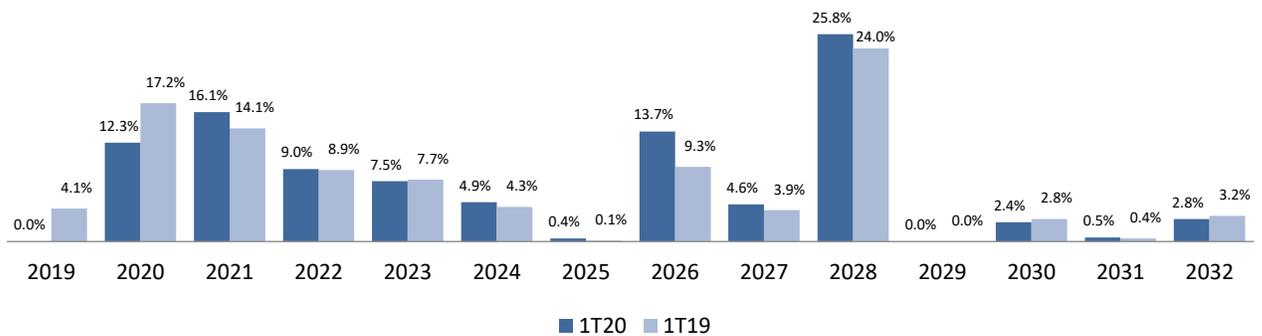
Moneda



Principales Usuarios



Vencimientos de los contratos de arrendamiento



Reporte de Resultados 1T20

Gastos de capital (Capex)

Inmuebles en operación:

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

Al 31 de marzo de 2020 el Capex considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

<i>miles de pesos</i>	1T20
Inversiones de capital en propiedades de inversión	28,304
- Capex financiado ⁽¹⁾	11,346
- Capex reservado y erogado en 2019 ⁽²⁾	12,009
= Capex capitalizado, neto	4,949
+ Capex ejecutado como gasto de operación	-
+ Capex por ejecutar generado en 2020	5,551
= Capex presupuestado	10,500
- Capex ejecutado como gasto de operación	-
= Capex para AFFO	10,500

- (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 los siguientes 3 años debido a garantías otorgadas por el proveedor. Durante el periodo reportado 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. 4.8 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 31 de marzo de 2020, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 15.4 millones, integrado por reservas generadas y/o remanentes de 2018, 2019 y 2020 por Ps. 6.0 millones, Ps. 3.8 millones, y Ps. 5.6 millones, respectivamente.

Inmuebles en proceso de construcción/reconversión

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	53.5%	mayo 20⁽²⁾

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

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

Al 31 de marzo de 2020, Fibra Mty se encuentra en la primera etapa de la reconversión del inmueble Cuprum la cual consiste en la demolición del edificio existente.

Adquisiciones

Portafolio Garibaldi

El pasado 6 de febrero Fibra Mty anunció que concluyó exitosamente la adquisición de 1 nave industrial ubicada en el municipio de Guadalupe en el estado de Nuevo León, perteneciente al portafolio de 4 propiedades industriales denominado Garibaldi (anunciado el pasado 27 de noviembre de 2019). Esta nave industrial cuenta con 8,470 metros cuadrados de ABR.

El edificio se encuentra ocupado en su totalidad, bajo un contrato de arrendamiento tipo triple neto (NNN), es decir, el arrendatario cubre en forma adicional a la renta, todos los gastos operativos, seguros e impuesto predial. Dicho arrendamiento está denominado en dólares, con un plazo remanente de 7.5 años ponderado al ingreso por renta.

El precio total acordado para la compraventa de la propiedad asciende a la cantidad total de Ps. 113.4 millones, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que esta operación genere un ingreso operativo neto (“NOI” por sus siglas en inglés) estimado de Ps. 9.6 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición.

Reporte de Resultados 1T20

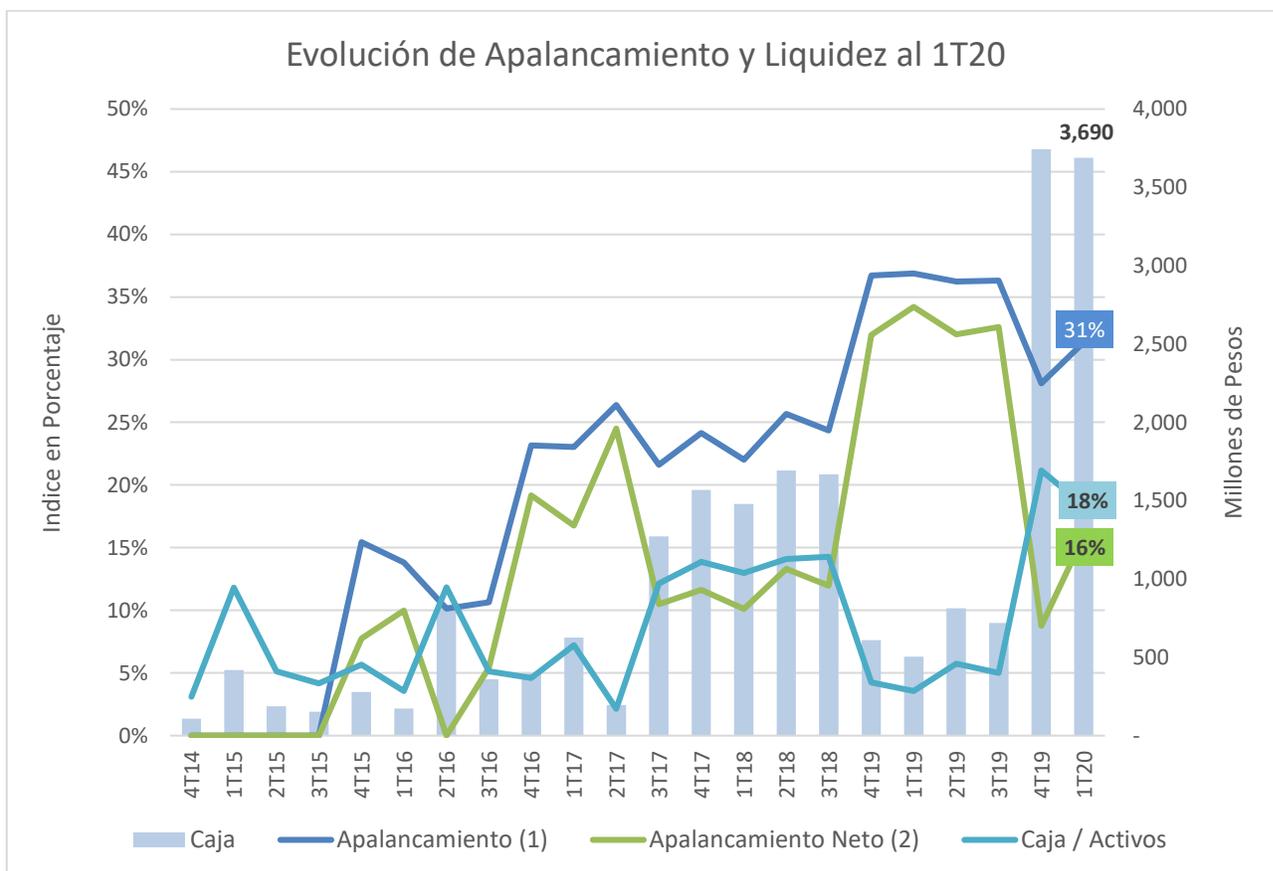
Desempeño Financiero

COVID-19

La pandemia mundial causada por el COVID-19 ha paralizado gran parte de las actividades globales trayendo consigo estimaciones de disminución del crecimiento económico a nivel internacional para los siguientes meses. Así mismo, en México, la declaratoria de Emergencia Sanitaria, mediante el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2020, donde se señaló la suspensión temporal de las actividades no esenciales, impactará el desarrollo de la economía nacional.

La reincorporación de la economía mundial y nacional, hasta el momento de la publicación de este reporte, sigue siendo incierta, por lo que valorar los efectos 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.

No obstante lo anterior, la situación financiera de Fibra Mty le permite tener 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 el haber mantenido su nivel de deuda desde entonces, mitigará los impactos temporales que pudiera tener esta contingencia.



(1) Nivel de Endeudamiento de conformidad al ANEXO AA de la Circular Única de Emisoras

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

Reporte de Resultados 1T20

Fibra Mty mantiene los niveles de efectivo más altos desde su nacimiento, el cual representó 18.4% y 21.2% del total de sus activos al 1T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento total representó un 31.4% y 27.9% al 1T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubica en 16.0% y 8.5% al 1T20 y 4T19.

Si bien, a la fecha del presente reporte, es incierto el impacto que tendrá el brote del COVID-19 en cualquier industria y por consiguiente el impacto que éste causará en los arrendatarios de Fibra Mty, el Administrador ha realizado una 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 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 específico. Aunado a lo anterior, su enfoque mayormente a inquilinos institucionales favorece la recuperación de cartera.

La Compañía tiene una sólida y cercana relación con sus inquilinos y se mantiene alerta de sus requerimientos. A la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha recibido algunas solicitudes de prórrogas de pago de algunos arrendatarios para que estos puedan enfrentar la reducción temporal de su liquidez, ha dado respuesta inmediata ofreciendo la aplicación de los depósitos en garantía que representan alrededor de dos o tres meses de renta, lo anterior le ha permitido brindar a los inquilinos las prórrogas de plazo de pago solicitadas, y al mismo tiempo evitar afectar materialmente la liquidez de Fibra Mty.

Dado lo anterior, aún y cuando es probable que se incremente el nivel de cartera en los siguientes meses, la Compañía estima que no existirá un deterioro material de sus cuentas por cobrar.

- Liquidez.

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 31 de marzo del 2020:

- a) Se mantienen líneas de crédito revolventes no dispuestas por Ps. 1,040 millones más US\$ 16.0 millones.
- b) Los gastos financieros proyectados para el 2020 representan US\$11.8 millones.
- c) No existen vencimientos de deuda relevantes, salvo las amortizaciones programadas de ciertos créditos por un monto de US\$9.0 millones.
- d) Se cubre 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 su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.
- e) Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de Ps. 150.4 millones.

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.

En cada disposición de los créditos de largo plazo, Fibra Mty ha tenido la política de fijar las tasas de interés con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia

Reporte de Resultados 1T20

de flujos fijos garantizados. Dichas coberturas fueron realizadas cuando existió un entorno de mercado con perspectivas al alza.

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

Al 31 de marzo del 2020, no han existido llamadas de margen en los instrumentos en donde existe una línea de crédito. El impacto máximo que pudiera causar una llamada de margen se estima en un depósito de colateral por alrededor de US\$ 0.5 millones.

- Efectos cambiarios y valuación de activos y pasivos.

Fibra Mty realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares estadounidenses, por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar estadounidense y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. En base a lo anterior, la actual volatilidad del tipo de cambio genera impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se verán reflejados en los estados financieros intermedios de 2020.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efectivo, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos 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: 75.3% dólares y 24.7% pesos mexicanos.

- Indicadores Financieros.

Un cambio en las estimaciones futuras de ingresos por arrendamiento de Fibra Mty podría tener un impacto negativo en el ION lo cual podría afectar la rentabilidad del Fideicomiso y por consecuencia las distribuciones de efectivo y el Precio del CBF. A la fecha del presente reporte, excepto por lo señalado en la sección de Cartera, no existen situaciones de esta naturaleza a informar.

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

Reporte de Resultados 1T20

Dicho lo anterior, a continuación, se muestra el desempeño financiero del 1T20:

<i>miles de pesos</i>	1T20	1T19	Δ%	4T19	Δ%
Ingresos totales	314,774	296,382	6.2%	316,090	(0.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	30,391	27,819	9.2%	30,972	(1.9%)
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	-	-	-	2,430	(100.0%)
Gastos de administración	31,620	28,305	11.7%	28,890	9.4%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,430	4,839	32.9%	8,150	(21.1%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	2,284,275	(180,449)	(1,365.9%)	(414,245)	(651.4%)
Utilidad en venta de activos	32	151	(78.8%)	-	-
Ingresos financieros	65,820	14,119	366.2%	54,789	20.1%
Gastos financieros	67,106	78,737	(14.8%)	66,513	0.9%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,402,328)	51,093	(2,844.7%)	206,376	(779.5%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,127,026	41,596	2,609.5%	26,055	4,225.6%
Impuestos a la utilidad	895	969	(7.6%)	341	162.5%
Utilidad neta consolidada	1,126,131	40,627	2,671.9%	25,714	4,279.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(254,375)	(84,008)	202.8%	43,911	(679.3%)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	871,756	(43,381)	(2,109.5%)	69,625	1,152.1%

Reporte de Resultados 1T20

<i>miles de pesos</i>	1T20	1T19	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	298,430	292,607	2.0%
Ingresos de adquisiciones	16,344	-	-
Ingresos de inmuebles en proceso de reconversión	-	3,775	(100.0%)
Ingresos Fibra Mty	314,774	296,382	6.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(30,031)	(27,649)	8.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(164)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de inmuebles en proceso de reconversión	(196)	(170)	15.3%
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(30,391)	(27,819)	9.2%
ION mismos inmuebles	268,399	264,958	1.3%
ION de adquisiciones	16,180	-	-
ION de Inmuebles en proceso de reconversión	(196)	3,605	(105.4%)
ION Fibra Mty	284,383	268,563	5.9%
Gastos de Administración	(31,620)	(28,305)	11.7%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	2,016	1,401	43.9%
UAFIDA	254,779	241,659	5.4%
Ingreso lineal no monetario	61	(279)	(121.9%)
Utilidad en venta de activos de largo plazo	32	425	(92.5%)
Ingreso financiero	65,820	14,119	366.2%
Gasto financiero, neto de amortizaciones y valuaciones	(62,423)	(73,258)	(14.8%)
Fluctuación cambiaria realizada	4,048	(234)	(1,829.9%)
Utilidad de subsidiaria antes de FC no realizada	(692)	(1,376)	(49.7%)
Impuestos a la utilidad	(895)	(969)	(7.6%)

Reporte de Resultados 1T20

FFO	260,730	180,087	44.8%
CAPEX	(10,500)	(10,500)	0.0%
Distribución de reserva de ingreso	1,229	-	-
Desembolso por derechos de uso	(434)	-	-
AFFO	251,025	169,587	48.0%

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 1T20 ascendieron a Ps. 314.8 millones, lo cual implica un incremento del 6.2% con respecto al 1T19.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 2.0%, situándose en Ps. 298.4 millones, debido principalmente a mayor espacio arrendado en los portafolios OEP y Huasteco y en los inmuebles Fortaleza y Patria, en este último, por nuevo contrato firmado en julio de 2019, lo cual llevó su nivel de ocupación al 100%; 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 efecto cambiario desfavorable al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.34 para el 1T19 a Ps. 19.18 para el trimestre actual, representando una disminución en ingresos de alrededor de Ps. 1.7 millones la cual fue mitigada al 100% por el incremento de los efectos cambiarios favorables en la recuperación de cartera de Ps. 6.1 millones, presentados como parte del resultado financiero.

Los ingresos por adquisición y reconversión aportaron Ps. 12.6 millones, este incremento representó 4.2% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 1T19.

Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 30.4 millones, un incremento de 9.2% respecto al 1T19.

En términos de mismos inmuebles, los gastos de operación netos de CAPEX en resultados incrementaron 8.6%, situándose en Ps. 30.0 millones, debido principalmente a incrementos en impuesto predial, mayor consumo de servicios públicos, mayores comisiones de arrendamiento y de servicio por intendencia ocasionadas por el mayor espacio arrendado mencionado en la sección de ingresos totales y mantenimientos de aire acondicionado en algunas propiedades del portafolio.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos y en proceso de reconversión ascendieron a Ps. 0.2 millones, lo cual representó un incremento de 0.6%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 1T19.

El margen ION del 1T20 fue 90.3%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 1T19 al disminuir 30 puntos base.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 1T20 fue de 89.9%, manteniéndose por encima del margen objetivo de 88.0%.

Reporte de Resultados 1T20

Gastos de Administración

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 31.6 millones, un incremento de 11.7% respecto al 1T19, debido principalmente a: i) incremento en sueldos por inflación anual y refuerzo de ciertas áreas corporativas; ii) incremento en honorarios profesionales debido al inicio de funciones del formador de mercado y proyectos en materia de ASG, penal y laboral; iii) gastos de tecnología; iv) cursos y seminarios; v) apoyos a personal de limpieza y lava coches por impacto COVID-19 y vi) otros menores.

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 Practicas, 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. 6.4 millones al cierre del 1T20, equivalente a 507,534 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 a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados en el 1T20, de conformidad con el plan 2019 aprobado por el Comité Técnico, fue mayor al precio considerado en 2019 para su provisión.

Acorde con NIIF, la provisión del 1T20 fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos, neta del impuesto correspondiente, en la proporción de cumplimiento de las nuevas métricas establecidas por el Comité Técnico.

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Debido a que el portafolio de Fibra Mty está valuado mayormente en dólares y a que la moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, las modificaciones del tipo de cambio impactan sensiblemente la valuación de las propiedades de inversión al alza o baja según se trate de una depreciación o apreciación del peso frente al dólar, respectivamente, sin que dicha valuación represente flujo de efectivo a la fecha de su determinación, tal y como lo explicamos a mayor detalle en el párrafo siguiente. Dicho lo anterior, en comparación al 1T19, la valuación de propiedades de inversión de Fibra Mty, incrementó Ps. 2,464.7 millones para situarse en un ingreso de Ps.

Reporte de Resultados 1T20

2,284.3 millones en el 1T20, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una depreciación del peso frente al dólar de Ps. 5.4126 ocurrida durante el primer trimestre de 2020.

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. 3,162.1 millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

ION & UAFIDA

El ION del 1T20 alcanzó Ps. 284.4 millones, 5.9% por encima del 1T19.

El margen ION del 1T20 fue de 90.3%, prácticamente en línea con lo reportado en el 1T19 al disminuir 30 puntos base. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 1T20 fue de 89.9%, manteniéndose por encima del margen objetivo de 88.0%.

La UAFIDA para el 1T20 arrojó Ps. 254.8 millones, cifra superior al 1T19 por 5.4%. El margen UAFIDA del 1T20 fue del 80.9%, 90 puntos base superior al margen objetivo del 80.0%.

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 1T19, los ingresos financieros incrementaron Ps. 51.7 millones situándose en Ps. 65.8 millones al cierre del 1T20, debido a 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.

Los gastos financieros alcanzaron Ps. 67.1 millones, 14.8% por debajo del 1T19. La disminución fue debida principalmente al prepago, a finales de marzo de 2019, de los créditos revolventes denominados en pesos contratados en noviembre de 2018 para la adquisición del portafolio Filios.

Respecto al 1T19, el resultado cambiario disminuyó Ps. 1,453.4 millones para situarse en una pérdida cambiaria de Ps. 1,402.3 millones en el 1T20, la cual fue generada principalmente por una importante depreciación del peso frente al dólar de Ps. 5.4126, con impacto principalmente en la valuación de los créditos bancarios en dólares, los cuales, en función a un promedio trimestral ascendieron a US\$ 262.0 millones al 31 de marzo de 2020. 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: 75.3% dólares y 24.7% pesos mexicanos.

Reporte de Resultados 1T20

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 1,085.5 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 40.6 millones en el 1T19 a una utilidad de Ps. 1,126.1 millones en el 1T20. 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. 75.8 millones, debido principalmente a incrementos en ingresos totales y producto financiero, neto de gastos, lo cual fue compensado en menor medida por mayores gastos de operación y administración, todos ellos explicados en líneas anteriores.

Instrumentos financieros derivados

Al cierre del 1T20, 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, Sindicado HSBC y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23%, 4.90% y 5.26%, respectivamente. 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 1T19, la pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty incrementó Ps. 170.4 millones para situarse en una pérdida de Ps. 254.4 millones en el 1T20, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución durante el trimestre de aproximadamente 120 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años. 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. 260.7 millones, 44.8% superior al 1T19, equivalente a Ps. 0.271 por CBFi. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFi para el 1T20, calculado sobre un precio del CBFi de Ps. 12.05 vigente al 31 de diciembre del 2019, alcanzó 9.0%. Si aislamos el efecto de dilución natural y temporal que generó la colocación de CBFIs realizada en octubre de 2019 el FFO/CBFi es de Ps. 0.298 con un rendimiento anualizado de 9.9%.

Los gastos de capital, reservas y desembolsos por derechos de uso ascendieron a Ps. 9.7 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 251.0 millones, 48.0% por encima de lo reportado en 1T19, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.261. Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFi para el 1T20, calculado sobre un precio de Ps. 12.05, alcanzó 8.7%. Si aislamos el efecto de dilución natural y temporal que generó la colocación de CBFIs realizada en octubre de 2019 el AFFO/CBFi es de Ps. 0.282 con un rendimiento anualizado de 9.4%.

Reporte de Resultados 1T20

<i>miles de pesos</i>	1T20	1T19	Δ%	4T19	Δ%
Utilidad Integral Consolidada	871,756	(43,381)	(2,109.5%)	69,625	1,152.1%
Valuación de instrumentos financieros derivados	254,375	84,008	202.8%	(43,911)	(679.3%)
(Ingreso) gasto por valor razonable de inmuebles	(2,284,275)	180,449	(1,365.9%)	414,245	(651.4%)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	1,406,376	(51,327)	(2,840.0%)	(207,507)	(777.7%)
Utilidad contable en venta de propiedades de inversión	-	(151)	(100.0%)	-	-
Ganancia fiscal en venta de propiedades de inversión	-	425	(100.0%)	-	-
Depreciaciones y Amortizaciones	935	572	63.5%	2,059	(54.6%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	1,081	829	30.4%	1,011	6.9%
Amortización costo de deuda, neta de valuación y reservas	4,574	5,479	(16.5%)	3,597	27.2%
Valuación por derechos de uso	109	-	-	516	(78.9%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,430	4,839	32.9%	8,150	(21.1%)
Ingreso lineal no monetario	61	(279)	(121.9%)	(3,134)	(101.9%)
Utilidad de Subsidiaria	(692)	(1,376)	(49.7%)	(1,243)	(44.3%)
FFO	260,730	180,087	44.8%	243,408	7.1%
Capex ¹	(10,500)	(10,500)	-	(8,070)	30.1%
Reserva de ingreso anticipado ²	1,229	-	-	(4,912)	(125.0%)
Desembolso por derechos de uso ³	(434)	-	-	(1,776)	(75.6%)
AFFO	251,025	169,587	48.0%	228,650	9.8%

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. 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.
3. Pagos de arrendamiento de estacionamiento presentado por adopción de IFRS 16 como una disminución del pasivo por arrendamiento en lugar de reflejarlo en el gasto operativo como lo presentábamos antes de la entrada en vigor de la IFRS 16.

Reporte de Resultados 1T20

Distribución por CBFi

A partir del 1 de enero de 2020, Fibra Mty efectuará 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 1T20

Como resultado de la operación del 1T20, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 251.0 millones, 100.0% del AFFO equivalente a Ps. 0.261⁽¹⁾ por CBFi.

	1T20	4T19 ²	3T19	2T19	1T19
CBFis en circulación (en miles)	960,796.423	964,158.288	638,434.184	639,967.331	637,801.637
Precio del CBFi (inicio del año)	12.05	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 11.93
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	12.05	Ps. 12.00	Ps. 11.80	Ps. 11.94	Ps. 11.93
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 251,025	Ps. 227,135	Ps. 186,897	Ps. 186,784	Ps. 169,587
Distribución por CBFi trimestral	Ps. 0.2613⁽¹⁾	Ps. 0.2676	Ps. 0.2927	Ps. 0.2919	Ps. 0.2659
Distribución por CBFi mensual	Ps. 0.0871⁽¹⁾				
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	8.7%	9.1%	9.8%	9.8%	8.9%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	8.7%	9.0%	9.9%	9.8%	8.9%

(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

Fibra Mty se encuentra analizando 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.

Una vez que la Administración cuente con mayor certeza del impacto de esta Pandemia informará de sus efectos en la guía de resultados para el ejercicio 2020, en caso de haberlos.

Reporte de Resultados 1T20

Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2020, el fideicomiso cuenta con 12 créditos bancarios, con una tasa promedio ponderada de 4.31% como se describe a continuación:

Miles de pesos	1T20	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31mar20	Tasa Fija Cobertura	Vencimi- -ento	4T19	Δ% 1T20 vs 4T19
<u>Garantizados</u>								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	2,251,187 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5%	3.49%	4.73%*	Dic-23	1,765,369 ⁽¹⁾	27.5%
Seguros Monterrey New York Life	86,541	US\$	5.10%	-	-	Feb-23	72,375	19.6%
BBVA Bancomer ("Fagor")	46,035	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	37,470	22.9%
BBVA Bancomer ("Nippon")	47,348	US\$	4.64%	-	-	May-24	38,063	24.4%
BBVA Bancomer ("CEDIS")	188,117	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	151,229	24.4%
BBVA Bancomer ("Central Star")	43,718	US\$	Libor + 2.50%	3.49%	-	Nov-23	35,401	23.5%
BBVA Bancomer ("Huasteco")	241,996	US\$	Libor + 2.50%	3.49%	5.26%	Nov-28	191,724	26.2%
Sabadell	303,542	US\$	Libor + 2.90%	3.89%	5.21%	Mar-27	240,192	26.4%
Scotiabank	456,586	US\$	Libor + 2.50%	3.49%	5.23%	Abr-23	357,850	27.6%
Sindicato de Bancos ("HSBC")	1,821,398	US\$	Libor +2.25%	3.24%	4.90%	Dic-24 ⁽⁴⁾	1,415,453	28.7%
<u>Quirografarios</u>								
HSBC ⁽⁵⁾	849,985	US\$	Libor + 2.05%	3.04%	-	Mar-22	660,545	28.7%
TOTAL	6,336,453 ⁽²⁾						4,965,671 ⁽³⁾	27.6%

* 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 1T20 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

Reporte de Resultados 1T20

- (1) Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.
 (2) Equivalentes a US\$ 260,917 miles a un TC de Ps. 24.2853 correspondiente al 31 de marzo de 2020.
 (3) Equivalentes a US\$ 263,114 miles a un TC de Ps. 18.8727 correspondiente al 31 de diciembre de 2019.
 (4) Vencimiento de Crédito Sindicado HSBC considera la extensión a opción de FMTY por un año adicional.
 (5) Considera dos Créditos Quirografarios por Us. 28.0 y Us. 7.0 millones con mismas condiciones.

Tasa Fija	85.9%	Denominados US\$	100.0%
Tasa Variable	14.1%	Denominados Ps.	0.0%

Vencimientos*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	165,204	283,712	2,151,446	1,612,849	1,753,538	70,012	44,861	158,975	95,856	6,336,453
Porcentaje	2.6%	4.5%	33.9%	25.5%	27.7%	1.1%	0.7%	2.5%	1.5%	100.0%

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

Crédito Sindicado ("Citi Banamex")

El Crédito Sindicado por US\$ 92.7 millones, suscrito el 15 de diciembre de 2015 y cuyo vencimiento original se fijaba en 2020 fue extendido en abril del 2018 por Fibra Mty con el principal objetivo de mitigar el riesgo de refinanciamiento en un solo punto en el tiempo, pasando de un remanente de 2.5 a 5 años, aproximadamente. La negociación consistió en redistribuir el pago del saldo insoluto en dos tramos, ubicando los nuevos vencimientos al 15 de junio de 2022 y 15 de diciembre de 2023, respectivamente. Es importante mencionar que la tasa de interés aplicable no fue modificada, manteniéndose en LIBOR más 250 puntos base y el plazo remanente fue cubierto en su totalidad obteniendo una nueva tasa ponderada de 4.73%, calculada a la fecha de dicha extensión.

Crédito Seguros Monterrey New York Life

El crédito por US\$ 3.6 millones corresponde a la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del inmueble Redwood, contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en febrero del 2023.

Créditos BBVA Bancomer

Los cinco créditos de BBVA Bancomer con un saldo total de US\$ 23.4 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\$ 12.5 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.

Reporte de Resultados 1T20

Crédito Scotiabank

El crédito de US\$ 18.8 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\$ 75.0 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada el 10 de diciembre de 2018 hasta por US\$ 150 millones, la cual fue utilizada para liquidar parcialmente la adquisición de Filios. La línea de crédito tiene 5 años de plazo más un año adicional a opción de Fibra Mty. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares.

Créditos HSBC Quirografarios

Dos créditos con HSBC que suman US\$ 35.0 millones, US\$ 28.0 y US\$7.0 millones. Ambos vencen el 15 de marzo de 2022 y tienen pagos mensuales de intereses con una tasa LIBOR + 205 puntos base. Los US\$ 35 millones fueron dispuestos el 20 de marzo del 2019 para prepagar los créditos revolventes de Actinver y Banorte, a fin de reducir nuestro costo de deuda.

Efectivo

Fibra Mty tiene el nivel de efectivo más alto desde su nacimiento, el cual representó 18.4% y 21.2% del total de sus activos al 1T20 y 4T19, respectivamente. Por su parte, el apalancamiento total representó un 31.4% y 27.9% al 1T20 y 4T19. Así mismo, descontando el efectivo en caja, el apalancamiento neto se ubica en 16.0% y 8.5% al 1T20 y 4T19, los más bajos desde el 2016.

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 3,689.7 millones en caja, una disminución de 1.4%, equivalente a Ps. 53.8 millones respecto al 31 de diciembre de 2019. La disminución fue generada por: i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 313.1 millones, tales como: servicio de deuda, distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs y recompra de títulos; ii) desembolsos relacionados a las actividades de inversión por Ps. 17.0 millones por pago parcial del inmueble Garibaldi 4 neto de intereses cobrados por la inversión de caja que incluye los recursos de la colocación realizada en octubre de 2019. Los desembolsos mencionados fueron compensados en menor medida por iii) el efectivo generado por la operación del portafolio de Fibra Mty por Ps. 241.3 millones; y iv) el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo por Ps. 35.0 millones.

Eventos Relevantes

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

La Compañía también anunció la conclusión satisfactoria del cuarto edificio del portafolio Garibaldi conforme a lo anunciado en fecha 27 de noviembre de 2019. Los detalles de esta transacción están descritos en la sección de adquisiciones del presente reporte.

El 1 de abril de 2020, Fibra MTY anunció que ha decidido suspender por tiempo indefinido este proyecto, dicha decisión atiende primordialmente a que algunas de las condiciones que debe reunir el inmueble para poder ser adquirido quedaron pendientes de ser satisfechas en los tiempos acordados, en parte, debido a las actuales condiciones del mercado y del entorno macroeconómico por la actual pandemia COVID-19. Una vez que el entorno y las condiciones de mercado sean adecuados, y en caso de ser conveniente conforme a los intereses de ambas partes, se reconsiderará retomar las negociaciones con la parte vendedora.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T20 fibr^amt^y

Fecha: Miércoles 29 de abril de 2020

Hora: 09:00 a.m. (Hora del Centro, México)
10:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

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

México
Tel: +001 334-323-9871

Publicación de resultados 1T20:

Martes 28 de abril de 2020
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

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

Código de acceso:

70315145#

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 1T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera No Auditados

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,689,730	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	27,855	13,616
Impuestos por recuperar	45,952	65,551
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
Otros activos circulantes	21,878	9,286
Total del activo circulante	3,785,415	3,836,620
Propiedades de inversión	16,172,158	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	5,007	727
Activos por derecho de uso	9,380	9,755
Otros activos no circulantes	122,576	114,583
Total del activo no circulante	16,309,121	13,860,063
Total del activo	\$20,094,536	\$17,696,683
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$ 234,948	\$ 169,842
Intereses por pagar	8,929	7,694
Cuentas por pagar	144,252	49,426
Instrumentos financieros derivados	15,934	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo	1,344	1,327
Provisiones	13,442	10,890
Impuestos por pagar	2,948	22,417
Depósitos de los arrendatarios	27,403	23,146
Total del pasivo circulante	449,200	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	6,064,857	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos	373	454
Instrumentos financieros derivados	388,239	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo	8,327	8,669
Provisiones de largo plazo	1,214	944
Depósitos de los arrendatarios	114,621	93,880
Total del pasivo	7,026,831	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	11,445,237	11,479,436
Resultados acumulados	2,026,641	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	(404,173)	(149,798)
Total del patrimonio	13,067,705	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio	\$20,094,536	\$17,696,683

Reporte de Resultados 1T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Utilidad Integral No Auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2020	2019
Ingresos totales	\$ 314,774	\$ 296,382
Mantenimiento y operación de inmuebles	22,507	20,588
Honorarios de administración de inmuebles	2,941	3,152
Predial	3,844	2,970
Seguros	1,099	1,109
Servicios administrativos	20,580	19,225
Servicios fiduciarios y gastos generales	11,040	9,080
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,430	4,839
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	2,284,275	(180,449)
Utilidad en venta de activos	32	151
Ingresos financieros	65,820	14,119
Gastos financieros	67,106	78,737
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(1,402,328)	51,093
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,127,026	41,596
Impuestos a la utilidad	895	969
Utilidad neta consolidada	\$1,126,131	\$ 40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(254,375)	(84,008)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 871,756	\$ (43,381)

Reporte de Resultados 1T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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	5,677	-	-	5,677
Recompra de CBFIs	(19,607)	-	-	(19,607)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(108,343)	-	(108,343)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,519	-	-	6,519
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	40,627	-	40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(84,008)	(84,008)
Utilidad integral consolidada	-	40,627	(84,008)	(43,381)
Saldos al 31 de marzo de 2019	\$ 7,620,986	\$ 1,137,259	\$ (55,019)	\$ 8,703,226
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 11,479,436	\$ 1,067,145	\$ (149,798)	\$ 12,396,783
Recompra de CBFIs	(40,284)	-	-	(40,284)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(166,635)	-	(166,635)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	-	-	6,085
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,126,131	-	1,126,131
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(254,375)	(254,375)
Utilidad integral consolidada	-	1,126,131	(254,375)	871,756
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$ 11,445,237	\$ 2,026,641	\$ (404,173)	\$ 13,067,705

Reporte de Resultados 1T20

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo No Auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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	\$1,127,026	\$ 41,596
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	61	(279)
Comisión por arrendamiento	1,081	829
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,430	4,839
Depreciación, amortización y bajas	1,287	909
Ingresos financieros	(65,820)	(14,119)
Gastos financieros	67,106	78,737
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	1,405,899	(50,146)
Utilidad en venta de activos	(32)	(151)
(Ingreso) gasto por valor razonable de propiedades de inversión	<u>(2,284,275)</u>	<u>180,449</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	258,763	242,664
Cuentas por cobrar	(11,225)	(3,484)
Otros activos	(14,260)	(8,899)
Impuestos por recuperar, neto	33,573	26,201
Cuentas por pagar	(5,300)	(43,285)
Impuestos por pagar	(18,702)	(20,534)
Depósitos de los arrendatarios	<u>1,554</u>	<u>(1,649)</u>
Efectivo generado en las actividades de operación	244,393	191,014
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(3,129)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	241,264	191,014
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(83,805)	(119,606)
Venta de propiedades de inversión	32	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(4,084)	(64)
Otros activos	5,656	407
Intereses cobrados	<u>65,172</u>	<u>13,168</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(17,029)	(104,193)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	672,616
Pago de préstamos bancarios	(43,397)	(657,304)
Intereses pagados	(62,072)	(72,763)
Costos pagados para obtención de deuda	(250)	(3,144)
Pago de pasivos por arrendamientos	(434)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(166,635)	(108,343)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	5,677
Recompra de CBFIs	<u>(40,284)</u>	<u>(19,607)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(313,072)	(182,868)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(88,837)	(96,047)
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	<u>35,019</u>	<u>(9,396)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$3,689,730</u>	<u>\$ 503,588</u>

Reporte de Resultados 1T20

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ²

Monterrey

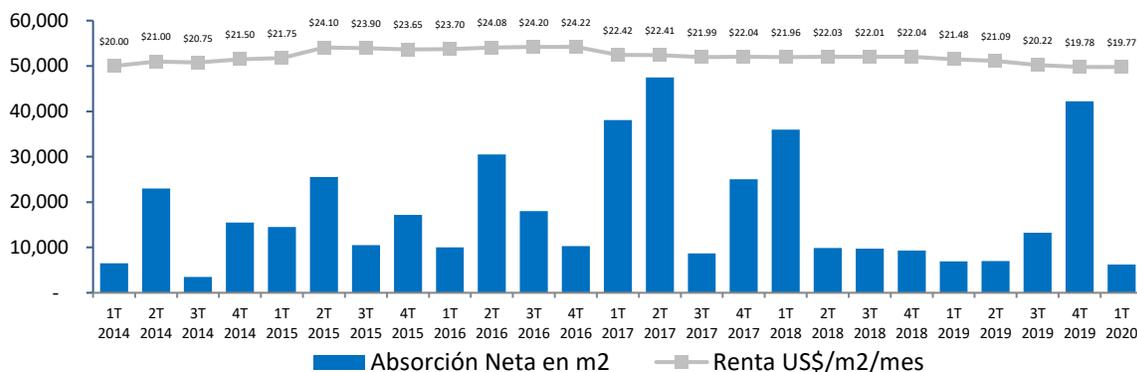
Para el 1T20 el mercado de oficinas en Monterrey cierra con una absorción neta de 6 mil m², cifra muy similar a la reportada el 1T19 que cerró con 7 mil m² pero sufriendo una desaceleración en comparación con el 4T19 que cerró con 42 mil m², como comentamos en el reporte anterior, el incremento en la absorción se debió a la terminación de nuevos edificios que se encontraban parcialmente pre-arrendados, actualmente se tienen negociaciones de operaciones grandes detenidas por la contingencia actual.

El precio de salida continúa mostrando una reducción moderada, principalmente explicado por la oferta adicional que se ha integrado al inventario a lo largo de los últimos meses. Al cierre del 1T20, el precio promedio de salida fue de US\$19.77 por m², prácticamente en línea en comparación con el trimestre anterior y US\$ 1.71 menor comparada con el mismo trimestre del año anterior.

El Inventario de oficinas corporativas clase A/A + al cierre del 1T20 es de 1.32 millones de m² superior a los 1.22 millones de m² reportados al 1T19, y aumentando en 13 mil m² respecto al trimestre inmediato anterior por la entrega de 3 proyectos durante los primeros tres meses del año. La tasa de vacancia presentó un incremento de 70 puntos base respecto al 4T19 al pasar de 15.9% a 16.6% para el 1T20.

En materia de desarrollo, el indicador de edificios en construcción superó los 309 mil m² para el cierre del 1T20 con más de 24 edificios en desarrollo que se encuentran principalmente en los corredores Monterrey-Centro con 40.0%, Valle Oriente con 23.0%, Santa Maria con 17.0% y San Jerónimo- Constitución con 14.0%.

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



² Fuente: CBRE Office Outlook, México 1Q 2020

Reporte de Resultados 1T20

Valle de México

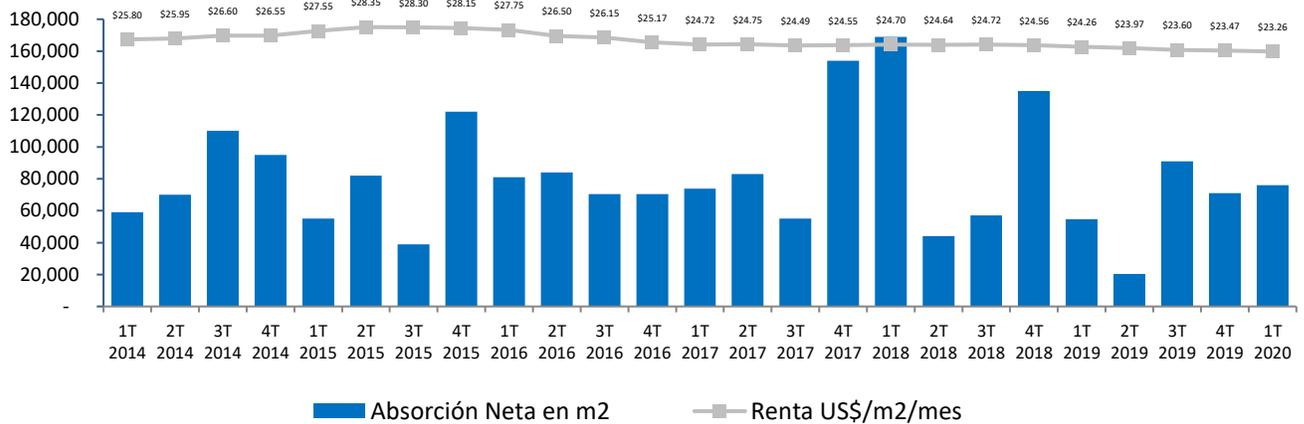
Al finalizar el 1T20, el inventario clase A/A+ se posicionó en los 6.9 millones de m², un crecimiento de 0.4 millones de m² respecto al 1T19 que cerró con 6.5 millones de m². La demanda neta registró poco más de 76 mil m², lo que representa un incremento de 39.0% respecto al 1T19, la absorción bruta (que incluye espacios en construcción) alcanzó más de 80 mil m². Los corporativos Insurgentes y Reforma ingresaron al mercado con pre-arrendamientos superiores a los 2 mil m².

La tasa de vacancia al cierre del 1T20 es de 16.7%, aumentando 80 puntos base en comparación con el trimestre inmediato anterior y 140 puntos base en comparación con el 1T19. El espacio vacante de espacios corporativos en la actualidad supera el 1.1 millones de m², la cifra más alta registrada en los últimos años.

El indicador de construcción alcanzó la cifra más baja registrada desde hace 6 años, al cierre del 1T20 se registraron 1.1 millones de m². Los corredores de Polanco, Reforma e Insurgentes son los que concentran el 71.0% de los proyectos en construcción.

El precio de salida cerró en US\$23.26 por m², US\$0.21 por debajo en comparación al 4T19 y US\$0.90 centavos menor que el registrado en el 1T19, la disminución en precios en el mercado corresponde principalmente a corredores estabilizados que están ofreciendo precios más competitivos derivado de la incorporación de nuevos proyectos.

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 1T20

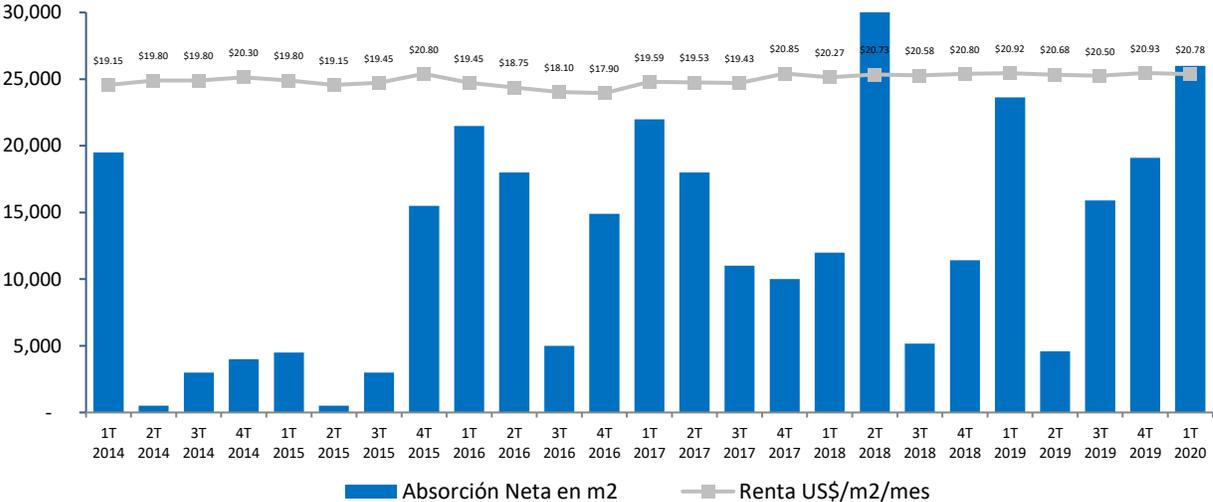
Guadalajara

El indicador de construcción de espacios corporativos cerró el 1T20 con más de 99 mil m² en desarrollo, 22% menor al reportado al cierre del 1T19. En cuanto al inventario, se reportaron más de 682 mil m² superior a los 654 mil m² reportados al cierre del trimestre inmediato anterior debido a la entrega del edificio Punto Sur y el Campus de Oracle.

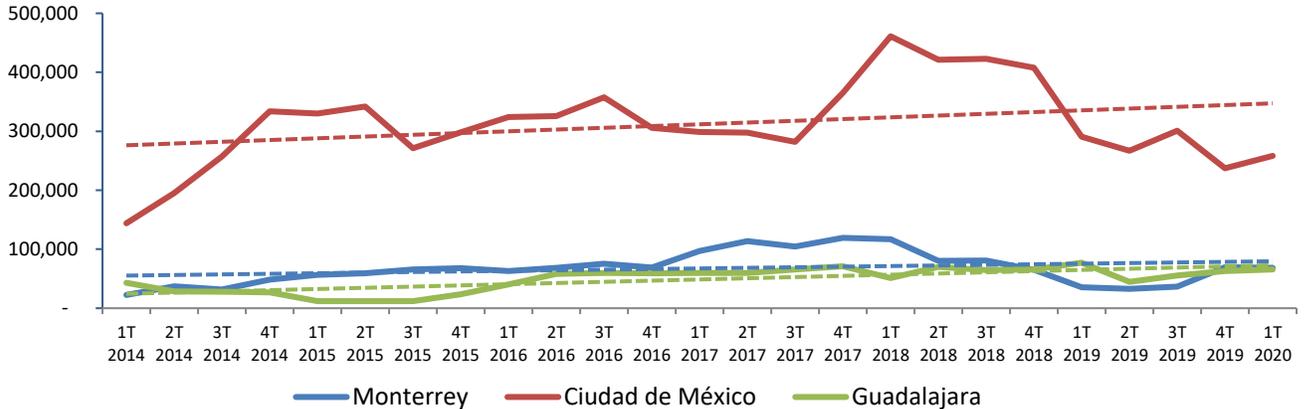
Al cierre del 1T20 la tasa de vacancia cerró en 18.8%, 290 puntos base por debajo que al cierre del 1T19. Es de destacar que se mantiene un dinamismo favorable en el mercado reduciendo cada trimestre este indicador debido a la incorporación al inventario de espacios pre-arrendados. El precio promedio de renta cerró en US\$20.78 por m² presentando una ligera disminución respecto al 1T19 que cerró en US\$20.92 por m², esta reducción se debe principalmente a una flexibilidad en los precios de salida de los espacios pre-arrendados incorporados al inventario.

La absorción neta del 1T20 acumuló más de 26 mil m², muy en línea con el mismo trimestre del año anterior que reportó más de 23 mil m², es importante señalar que el factor determinante para este número se debe, al igual que a los indicadores señalados anteriormente, a la terminación de la construcción de los espacios pre-arrendados.

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)



El Mercado Industrial ³

Monterrey

Para el cierre del 1T20 la absorción neta cerró en más de 168 mil m², cifra que duplicó a la presentada en el 1T19, el corredor preferido por los inquilinos para establecerse sigue siendo el de Apodaca, en donde se presentaron aproximadamente 49.0% de las operaciones del periodo.

El inventario para el cierre del 1T20 se situó en 10.4 millones de m², un incremento de 4.5% respecto al mismo periodo del año anterior. Actualmente existen poco más de 460 mil m² de espacios industriales en construcción, de los cuales, alrededor de la mitad está pronosticado para entregar durante este mismo año, por lo que se espera que al cierre del 2020 el inventario tenga más de 10.6 millones de m².

La vacancia del trimestre cerró en 6.5% con poco más de 685 mil m², lo que representa una disminución de 10 puntos base en comparación del 1T19. A pesar de la contingencia actual, se espera que la demanda de espacios industriales no se vea afectada por lo que se estima que para el cierre del 2020 la tasa de vacancia sea aún menor.

El precio promedio de salida al cierre del 1T20 fue de US\$4.15 por m² lo que representa una disminución de US\$0.07 en relación con el trimestre inmediato anterior, principalmente debido a que en el 4T19 se cerraron negociaciones de naves clase A+ con precios de salida por encima del mercado.

³ Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 1Q 2020

Reporte de Resultados 1T20

Saltillo

Al cierre del 1T20 la absorción neta cerró en más de 37 mil m², lo que representa un incremento de 83.0% a lo reportado en el trimestre inmediato anterior, motivado principalmente al cierre de la negociación de una nave especulativa de 13 mil m² y a la terminación de la construcción de dos naves pre-arrendadas.

El inventario al 1T20 cerró en 3.1 millones de m², lo que representa un incremento de 4.3% en comparación al año anterior, debido a que, durante el actual trimestre, se entregaron poco más de 24 mil m² en dos naves.

El 1T20 cerró con una tasa de vacancia de 4.7%, disminuyendo 240 puntos básicos en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Se estima una mayor contracción en la vacancia durante 2020 ya que la mayoría de los espacios en construcción se encuentran pre-arrendados.

El precio promedio de renta cerró en US\$ 4.24 por m², se esperan ligeras fluctuaciones a la baja durante el resto del año debido a la contingencia actual.

Bajío

Para el cierre del 1T20 se registró una comercialización de espacios por más de 74 mil m², representando una caída de 58.0% al cierre del mismo trimestre del año anterior. El inventario industrial clase A cerró con 12.4 millones de m², un crecimiento del 3.4% contra el 1T19.

A nivel regional, la tasa de vacancia terminó en 6.6%, lo que representa más de 822 mil m² de espacio industrial vacante, ocasionado principalmente por la entrada de nueva oferta a la región. Querétaro y Guanajuato son los Estados que presentan la tasa de vacancia más alta con un porcentaje cercano al 7.0%. San Luis Potosí y Aguascalientes presentan una vacancia por debajo del promedio del sector con 4.6% cada uno. Para el 2020 se espera que este indicador en la región disminuya por la entrada de espacios pre-arrendados que actualmente se encuentran en construcción y por el crecimiento en la demanda de espacios especulativos.

Durante el 1T20, el precio de salida promedio de renta en la región es de US\$ 4.10 por m², lo que representa un incremento de US\$0.06 centavos respecto al 1T19. Guanajuato y San Luis Potosí presentan precios por encima de mercado cerrando en US\$ 4.11 por m² y US\$ 4.26 por m² respectivamente.

El sector tuvo un incremento en el inventario de 410 mil m², equivalente a 3.4% anual. Querétaro tuvo un crecimiento en su inventario por 6.0% en comparación con el año anterior, mientras que San Luis Potosí y Guanajuato crecieron cerca del 3.0%.

Guanajuato creció su inventario en 2.7% respecto al 1T19, lo que representa poco más de 120 mil m² de nueva oferta. El precio promedio de renta mensual cerró en US\$ 4.11 por m² superior al promedio de la región y continúa siendo la entidad con más proyectos en construcción con un total de 270 mil m².

Querétaro por su parte se colocó como la entidad con mayor demanda bruta de espacios de la región con poco más de 27 mil m², un crecimiento del 5.8% en el inventario con respecto al 1T19. En términos de vacancia, el 1T20 termina con una tasa de 6.8% (más de 295 mil m²) con un precio de salida de US\$ 4.11 por m².

Reporte de Resultados 1T20

San Luis Potosí incrementó su ritmo de construcción principalmente para brindar espacios a los proveedores de la planta de BMW, sin embargo, la demanda no ha sido la esperada. Al cierre del 1T20 incorporó poco más de 10 mil m² en una nave especulativa, y aún continúan nueve proyectos en desarrollo que suman con 100 mil m². San Luis Potosí es la entidad con el precio de salida más alto de toda la región con un precio al 1T20 de US\$ 4.26 por m².



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

Estados financieros consolidados
condensados no auditados al 31 de
marzo de 2020 y al 31 de diciembre de
2019 y por los períodos de tres meses
del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y
2019.

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

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 diciembre de 2019.

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

	Nota	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 3,689,730	\$ 3,743,548
Cuentas por cobrar	5	27,855	13,616
Impuestos por recuperar	6	45,952	65,551
Instrumentos financieros derivados		-	4,619
Otros activos circulantes	7	21,878	9,286
Total del activo circulante		3,785,415	3,836,620
Propiedades de inversión	8	16,172,158	13,734,998
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		5,007	727
Activo por derechos de uso		9,380	9,755
Otros activos no circulantes	7	122,576	114,583
Total del activo no circulante		16,309,121	13,860,063
Total del activo		\$20,094,536	\$17,696,683
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	\$ 234,948	\$ 169,842
Intereses por pagar		8,929	7,694
Cuentas por pagar		144,252	49,426
Instrumentos financieros derivados	10	15,934	288
Pasivos por arrendamiento corto plazo		1,344	1,327
Provisiones		13,442	10,890
Impuestos por pagar		2,948	22,417
Depósitos de los arrendatarios		27,403	23,146
Total del pasivo circulante		449,200	285,030
Préstamos bancarios de largo plazo	9	6,064,857	4,756,794
Impuestos a la utilidad diferidos		373	454
Instrumentos financieros derivados	10	388,239	154,129
Pasivos por arrendamiento largo plazo		8,327	8,669
Provisiones de largo plazo		1,214	944
Depósitos de los arrendatarios		114,621	93,880
Total del pasivo		7,026,831	5,299,900
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	11,445,237	11,479,436
Resultados acumulados		2,026,641	1,067,145
Otros componentes de la utilidad integral	10	(404,173)	(149,798)
Total del patrimonio		13,067,705	12,396,783
Total del pasivo y patrimonio		\$20,094,536	\$17,696,683

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

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

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

	Nota	2020	2019
Ingresos totales		\$314,774	\$ 296,382
Mantenimiento y operación de inmuebles		22,507	20,588
Honorarios de administración de inmuebles		2,941	3,152
Predial		3,844	2,970
Seguros		1,099	1,109
Servicios administrativos		20,580	19,225
Servicios fiduciarios y gastos generales		11,040	9,080
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	6,430	4,839
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	8	2,284,275	(180,449)
Utilidad en venta de activos		32	151
Ingresos financieros		65,820	14,119
Gastos financieros		67,106	78,737
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(1,402,328)	51,093
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,127,026	41,596
Impuestos a la utilidad		895	969
Utilidad neta consolidada		\$1,126,131	\$ 40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	(254,375)	(84,008)
Utilidad (pérdida) integral consolidada		\$ 871,756	\$ (43,381)
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	\$ 1.17	\$ 0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	\$ 1.16	\$ 0.06

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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	5,677	-	-	5,677
Recompra de CBFIs	(19,607)	-	-	(19,607)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(108,343)	-	(108,343)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,519	-	-	6,519
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	40,627	-	40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(84,008)	(84,008)
Utilidad integral consolidada	-	40,627	(84,008)	(43,381)
Saldos al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 7,620,986</u>	<u>\$ 1,137,259</u>	<u>\$ (55,019)</u>	<u>\$ 8,703,226</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 11,479,436	\$ 1,067,145	\$ (149,798)	\$ 12,396,783
Recompra de CBFIs	(40,284)	-	-	(40,284)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(166,635)	-	(166,635)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,085	-	-	6,085
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	1,126,131	-	1,126,131
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(254,375)	(254,375)
Utilidad integral consolidada	-	1,126,131	(254,375)	871,756
Saldos al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 11,445,237</u>	<u>\$ 2,026,641</u>	<u>\$ (404,173)</u>	<u>\$ 13,067,705</u>

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

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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	\$1,127,026	\$ 41,596
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	61	(279)
Comisión por arrendamiento	1,081	829
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,430	4,839
Depreciación, amortización y bajas	1,287	909
Ingresos financieros	(65,820)	(14,119)
Gastos financieros	67,106	78,737
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	1,405,899	(50,146)
Utilidad en venta que no representa flujo de efectivo	(32)	(151)
(Ingreso) gasto por valor razonable de propiedades de inversión	<u>(2,284,275)</u>	<u>180,449</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	258,763	242,664
Cuentas por cobrar	(11,225)	(3,484)
Otros activos	(14,260)	(8,899)
Impuestos por recuperar, neto	33,573	26,201
Cuentas por pagar	(5,300)	(43,285)
Impuestos por pagar	(18,702)	(20,534)
Depósitos de los arrendatarios	<u>1,544</u>	<u>(1,649)</u>
Efectivo generado en las actividades de operación	244,393	191,014
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(3,129)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	241,264	191,014
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(83,805)	(119,606)
Venta de activos	32	1,902
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(4,084)	(64)
Otros activos	5,656	407
Intereses cobrados	<u>65,172</u>	<u>13,168</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(17,029)	(104,193)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	-	672,616
Pago de préstamos bancarios	(43,397)	(657,304)
Intereses pagados	(62,072)	(72,763)
Costos pagados para obtención de deuda	(250)	(3,144)
Pago de pasivos por arrendamientos	(434)	-
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(166,635)	(108,343)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	-	5,677
Recompra de CBFIs	<u>(40,284)</u>	<u>(19,607)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(313,072)	(182,868)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(88,837)	(96,047)
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	35,019	(9,396)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$3,689,730</u>	<u>\$ 503,588</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 y al 31 de diciembre de 2019. Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

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

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

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

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

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

2. Eventos relevantes

- a. El 29 de enero de 2020, Fibra MTY concluyó la adquisición de la cuarta propiedad perteneciente al portafolio Garibaldi, ubicada en el municipio de Guadalupe, en el estado de Nuevo León.
El precio de adquisición se pactó en US\$6.0 millones de dólares equivalentes a \$113,444 a la fecha de la transacción, más el IVA correspondiente a la construcción, así como otros impuestos y gastos de adquisición. La liquidación del precio se realiza en parcialidades en efectivo, de la siguiente manera:
 - i) un primer pago realizado a la fecha de la adquisición por US\$2.6 millones de dólares,
 - ii) segundo pago realizado el 1 de abril de 2020 por US\$2.0 millones de dólares,
 - iii) tercer pago a realizarse el 3 de agosto de 2020 por US\$1.4 millones de dólares.
- b. El 6 de febrero de 2020, Fibra MTY anunció que alcanzó un acuerdo vinculante sujeto a condiciones suspensivas para la adquisición de un complejo de oficinas, denominado proyecto “La Perla”, que representa la adquisición de dos edificios de oficinas que forman parte de un Régimen de Propiedad en

Condominio ubicado al sureste de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, con un ABR aproximada de 43,067 m2 sobre un terreno con una superficie aproximada de 15,403 m2. El precio total de la transacción asciende a la cantidad aproximada de US\$100 millones de dólares, más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. Cuenta actualmente con una ocupación de aproximadamente 77.0% del ABR siendo la totalidad de los arrendamientos existentes del tipo neto sencillo. Los contratos de arrendamiento existentes a la fecha estimada de adquisición contarán con un plazo remanente ponderado al ingreso de aproximadamente 6.2 años y 87% de ellos están denominados en dólares. Durante los doce meses posteriores a dicha estabilización podría generar un NOI por hasta aproximadamente US\$8.4 millones de dólares.

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

3. Bases de preparación y presentación

- i. **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
- ii. **Bases de medición** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable.

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2020 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

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

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

- iii. **Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso y los de la Administradora en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.
- iv. **Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 28 de abril de 2020 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.
- v. **Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.
- vi. **Clasificación de costos y gastos** - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- vii. **Presentación del estado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados han sido preparados utilizando el método indirecto.
- viii. **Estacionalidad** – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo en bancos	\$1,183,199	\$1,522,256
Equivalentes de efectivo	<u>2,506,531</u>	<u>2,221,292</u>
Total	<u><u>\$3,689,730</u></u>	<u><u>\$3,743,548</u></u>

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

5. Cuentas por cobrar

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Clientes	\$14,076	\$ 11,199
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	90	132
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	<u>13,689</u>	<u>2,285</u>
Total	<u>\$27,855</u>	<u>\$ 13,616</u>

⁽¹⁾ Al 31 de marzo de 2020 incluye \$12,940 que corresponden a traspaso entre cuentas bancarias realizado por Fibra MTY el último día hábil del mes de marzo con entrada efectiva de los recursos el 01 de abril de 2020.

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días. Al 31 de marzo de 2020 con la aplicación de deterioro con base en pérdidas esperadas en función a una evaluación de los grupos de clientes por segmento de mercado y giro económico, el Fideicomiso determinó que no existe deterioro de sus cuentas por cobrar. Derivado de la actual pandemia COVID-19 y considerando las interacciones con los inquilinos, ocurridas con posterioridad al 31 de marzo de 2020, la administración ha concluido que su estimación de deterioro determinada en el primer periodo intermedio de 2020 no requiere ajustes.

6. Impuestos por recuperar

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
IVA	\$ 44,810	\$ 65,454
Otros	<u>1,142</u>	<u>97</u>
Total	<u>\$ 45,952</u>	<u>\$ 65,551</u>

7. Otros activos

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Circulantes		
Depósitos en garantía	\$ -	\$ 5
Pagos anticipados ⁽¹⁾	18,523	5,152
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	775	1,083
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	<u>2,580</u>	<u>3,046</u>
Total	<u>\$ 21,878</u>	<u>\$ 9,286</u>

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
No Circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ 58,086	\$ 50,381
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	18,554	18,148
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	13,728	13,830
Seguros y Fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	10,530
Depósitos en garantía	2,510	2,286
Mobiliario y equipo de oficina	3,521	3,279
Activos intangibles	15,444	15,923
Otros	203	206
Total	<u>\$122,576</u>	<u>\$114,583</u>

- (1) Los pagos anticipados están integrados por seguros, impuestos prediales y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
- (2) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (3) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo con su vencimiento en el estado consolidado de posición financiera.
- (4) Efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito, ver Nota 9.
- (5) Seguros de títulos de propiedad de ciertos inmuebles, los cuales son no amortizables debido a que su vigencia es igual al plazo en que el inmueble se mantenga como propiedad de Fibra MTY.

8. Propiedades de inversión

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones Bajas Reconversiones	Inversiones de capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2020
Propiedades de inversión:						
Casona ⁽¹⁾	\$ 335,745	\$ -	\$14,487	\$ -	\$ 80,831	\$431,063
Catacha ⁽²⁾	62,280	-	-	-	17,862	80,142
Monza ⁽²⁾	257,200	-	16	-	(16)	257,200
Monza 2 ⁽²⁾	92,000	-	-	-	-	92,000
Prometeo ⁽⁵⁾	498,000	-	-	-	(4,000)	494,000
Oficinas en el Parque ⁽¹⁾	2,104,000	-	8,929	-	(8,929)	2,104,000
Neoris/General Electric ⁽¹⁾	700,000	-	-	-	-	700,000
Axtel ⁽¹⁾	450,000	-	-	-	15,000	465,000
Atento ⁽¹⁾	80,000	60	-	-	(60)	80,000
Cuadrante ⁽¹⁾	111,349	-	-	-	24,649	135,998
Danfoss ⁽¹⁾	322,723	-	-	-	91,341	414,064
Cuprum ⁽¹⁾⁽⁹⁾	118,898	25	-	-	34,074	152,997
Ciénega ⁽⁶⁾	268,936	-	-	-	80,772	349,708
Fortaleza ⁽⁶⁾	710,000	-	380	-	(380)	710,000
Nico 1 ⁽¹⁾	543,534	-	-	-	155,883	699,417
Providencia ⁽⁷⁾	920,044	-	-	-	262,650	1,182,694
Redwood ⁽³⁾	686,023	-	68	-	196,680	882,771
Santiago ⁽²⁾	200,994	-	-	-	57,644	258,638
Huasteco ⁽⁴⁾	1,135,537	464	4,424	7,098	291,160	1,438,683
Cuauhtémoc ⁽⁵⁾	445,000	-	-	-	-	445,000
Catacha 2 ⁽²⁾	67,942	-	-	-	20,700	88,642
Zinc	212,318	-	-	-	60,892	273,210
Patria ⁽⁸⁾	340,000	-	-	-	-	340,000
Garibaldi ⁽¹¹⁾	524,661	114,381	-	-	179,374	818,416
Filios ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	2,547,814	2,553	-	-	728,148	3,278,515
Total propiedades de inversión	<u>\$13,734,998</u>	<u>\$ 117,483</u>	<u>\$28,304</u>	<u>\$ 7,098</u>	<u>\$2,284,275</u>	<u>\$16,172,158</u>

- (1) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito sindicada con Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank.
- (2) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito mantenida con Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas.
- (3) Propiedad otorgada en garantía de la deuda asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con Seguros Monterrey New York Life (SMNYL).
- (4) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, 4 están otorgadas en garantía de la deuda asumida en dólares norteamericanos con BBVA Bancomer.
- (5) Garantía hipotecaria por lo que corresponde al inmueble Prometeo, y cesión de derechos de cobro de contratos de arrendamiento a Fideicomiso de administración y fuente de pago por lo que corresponde a los inmuebles Prometeo y Cuauhtémoc; lo anterior en relación con el contrato de crédito celebrado con Sabadell.
- (6) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S. A.).
- (7) Portafolio otorgado en garantía de la línea de crédito con garantía hipotecaria con Scotiabank.
- (8) Propiedades otorgadas en garantía de línea de crédito sindicada con HSBC (líder), BBVA, Scotiabank, BANORTE, Monex, Citibanamex y Banregio.
- (9) Inmueble en proceso de reconversión. Al 31 de marzo 2020 los costos de este proceso ascendieron a \$25,630.
- (10) Al 31 de marzo de 2020, la provisión de mejoras pendientes de aplicar de conformidad con el acuerdo de compra del portafolio Filios fue de \$14,657.
- (11) Adquisición del inmueble Garibaldi 4, ver Nota 2.a.

Inversiones de Capital en proceso

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 58,673	\$ 43,802
Adiciones por inversiones de capital	28,304	42,646
Inversiones terminadas	<u>(629)</u>	<u>(27,775)</u>
Saldo final	<u>\$ 86,348</u>	<u>\$ 58,673</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 31 de marzo de 2020 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada inmueble, ingresos por arrendamiento potenciales, las condiciones actuales del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, tasa de vacancia, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales irán acorde a las condiciones económicas que prevalezcan; y (iii) comparables de mercado.

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 31 de marzo de 2020 se ubicaron en un rango de 9.25% a 10.75% en propiedades de oficinas; de 8.25% a 10.50% en propiedades industriales; y de 10.00% a 10.25% en propiedades comerciales.

El efecto favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$2,284,275, generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, fue ocasionado en su mayoría por la fuerte depreciación del peso frente al dólar al pasar de un tipo de cambio de \$18.8727 al 31 de diciembre de

2019 a \$24.2853 al 31 de marzo de 2020, con impacto principalmente en el portafolio industrial valuado en dólares. Ver Nota 10, sección Valuación de activos y pasivos en el Estado de Posición Financiera.

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

9. Préstamos bancarios

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Largo plazo:		
Préstamo bancario Sindicado Banamex denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2018 y hasta diciembre 2023 ⁽¹⁾ .	\$2,267,765	\$1,783,320
Deuda SMNYL asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con tasa de interés fija de 5.10% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal a partir de la adquisición del inmueble y hasta febrero de 2023.	86,541	72,375
Deuda BBVA Bancomer asumida por adquisición de portafolio Huasteco denominada en dólares norteamericanos, integrada por 4 créditos, de los cuales, 3 son a tasa de interés fija de 3.98%, 4.64% y 4.60% y 1 es a tasa variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50% con vencimientos mensuales de interés y principal a partir de la adquisición del portafolio en mayo de 2017 y hasta marzo de 2025.	325,218	262,163
Préstamo bancario Sabadell denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.90% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de enero 2018 y hasta marzo 2027.	303,542	240,192
Préstamo bancario Scotiabank denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y principal a partir de mayo 2018 y hasta abril 2023.	456,586	357,850
Préstamo bancario BBVA Bancomer denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de diciembre 2018 y hasta 2028.	241,996	191,724
Préstamo bancario Sindicado HSBC denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2021 y hasta el 10 de diciembre 2024.	1,821,398	1,415,453
Préstamo bancario HSBC US\$28 millones de dólares (mdd) norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022.	679,988	528,436
Préstamo bancario HSBC US\$7 mdd norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022.	169,997	132,109
Costos de obtención de deuda	(53,226)	(56,986)
	<u>6,299,805</u>	<u>4,926,636</u>
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	(234,948)	(169,842)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	<u>\$6,064,857</u>	<u>\$4,756,794</u>

⁽¹⁾ El 25 de abril de 2018, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de este crédito y pasó de un plazo remanente de 2.5 a 5 años. Los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos en el estado de resultados de conformidad con la IFRS 9 e incrementaron el gasto financiero en \$26,908 a esa fecha. Al 31 de marzo de 2020, el efecto de refinanciamiento neto de su amortización utilizando la tasa efectiva aplicable después de la modificación del crédito incrementó el préstamo bancario sindicado Banamex en \$16,578.

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo Restringido		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$26,948	\$ 23,330
Deuda asumida SMNYL	7,092	5,497
Préstamo bancario Sabadell	9,025	7,245
Préstamo bancario Scotiabank	5,125	4,689
Préstamo bancario Sindicado HSBC	9,896	9,620
Total	<u>\$58,086</u>	<u>\$ 50,381</u>

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Costos de emisión de deuda netos de amortizaciones		
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$18,674	\$20,228
Préstamo bancario Sabadell	2,461	2,568
Préstamo bancario Scotiabank	980	1,057
Préstamo bancario BBVA Bancomer	705	725
Préstamo bancario Sindicado HSBC	29,798	31,728
Préstamo bancario HSBC US\$ 28 y US\$ 7 mdd	598	670
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	10
Total	<u>\$53,226</u>	<u>\$ 56,986</u>

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$4,926,636	\$5,222,671
Obtención de préstamos bancarios	-	808,737
Pago de préstamos bancarios	(43,397)	(923,998)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda	(250)	(4,095)
Amortización de costos de deuda	4,009	20,430
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(1,373)	(5,477)
Pérdida (ganancia) cambiaria	1,414,180 ⁽¹⁾	(191,632)
Saldo final	<u>\$6,299,805</u>	<u>\$4,926,636</u>

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

10. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital (fuentes de financiamiento) para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2020, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 31.40% y 27.88%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,689,730	\$3,743,548
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por cobrar	27,855	13,616
Otros activos financieros	60,596	52,672
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	-	4,619
Pasivos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	135,955	43,797
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	234,948	169,842
Préstamos bancarios de largo plazo	6,064,857	4,756,794
Intereses por pagar	8,929	7,694
Depósitos de los arrendatarios	142,024	117,026
Pasivos por arrendamiento	9,671	9,996
<i>Medidos a valor razonable a través de resultados:</i>		
Instrumentos financieros derivados	404,173	154,417

Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

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

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

	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado Banamex	2,267,765	2,264,796	\$1,783,320	\$1,767,860
Deuda asumida SMNYL	86,541	89,281	72,375	73,425
Deuda asumida BBVA Bancomer	325,218	336,794	262,163	264,089
Préstamo bancario Sabadell	303,542	304,264	240,192	239,850
Préstamo bancario Scotiabank	456,586	459,555	357,850	358,400
Préstamo bancario BBVA Bancomer	241,996	242,195	191,724	191,210
Préstamo bancario Sindicado HSBC	1,821,398	1,830,690	1,415,453	1,416,067
Préstamo bancario HSBC US\$28mdd	679,988	684,225	528,436	529,341
Préstamo bancario HSBC US\$7mdd	169,997	171,056	132,109	132,109

El valor razonable de la deuda a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La administración de Fibra MTY coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los mismos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

COVID-19:

La pandemia mundial causada por el COVID-19 ha paralizado gran parte de las actividades globales trayendo consigo estimaciones de disminución del crecimiento económico a nivel internacional para los siguientes meses. Así mismo, en México, la declaratoria de Emergencia Sanitaria, mediante el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2020, donde se señaló la suspensión temporal de las actividades no esenciales, impactará el desarrollo de la economía nacional.

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

No obstante, lo anterior, la situación financiera de Fibra MTY le permite tener 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 el haber mantenido su nivel de deuda desde entonces, mitigará los impactos temporales que pudiera tener esta contingencia.

Si bien, a la fecha del presente reporte, es incierto el impacto que tendrá el brote del COVID-19 en cualquier industria y por consiguiente el impacto que éste causará en los arrendatarios de Fibra MTY, la

Administradora ha realizado una 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 evaluación preliminar, se destaca lo siguiente:

Riesgo de crédito.

Fibra MTY mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector específico. Aunado a lo anterior, su enfoque mayormente a inquilinos institucionales favorece la recuperación de sus cuentas por cobrar.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados, Fibra MTY ha recibido algunas solicitudes de prórrogas de pago de algunos arrendatarios para que estos puedan enfrentar la reducción temporal de su liquidez, a las cuales ha dado respuesta inmediata ofreciendo la aplicación de los depósitos en garantía que representan alrededor de dos o tres meses de renta permitiendo brindar las prórrogas de plazo de pago solicitadas, al mismo tiempo que evitarán afectar materialmente la liquidez del Fideicomiso.

Fibra MTY tiene una sólida y cercana relación con sus inquilinos y se mantiene alerta de sus requerimientos. Aún y cuando es probable que se incremente el nivel de cuentas por cobrar en los siguientes meses, la aplicación de deterioro con base en pérdidas esperadas en función a una evaluación de los grupos de clientes por segmento de mercado y giro económico no modifica las cifras reportadas al 31 de marzo de 2020, en las cuales el Fideicomiso determinó que no existe deterioro de sus cuentas por cobrar.

Liquidez.

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

Al 31 de marzo de 2020, Fibra MTY tiene el nivel de efectivo más alto desde su nacimiento, el cual representó 18.36% respecto de sus activos totales. Por su parte, el apalancamiento neto, descontando el efectivo en caja, representó un 15.96%.

Así mismo, al 31 de marzo del 2020:

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

Los gastos financieros proyectados para el 2020 representan US\$11.8 millones de dólares.

No existen vencimientos de deuda relevantes, salvo las amortizaciones programadas de ciertos créditos por un monto de US\$9.0 millones de dólares.

Se cumple satisfactoriamente con las razones financieras estipuladas en los contratos de crédito (covenants financieros), existiendo holgura razonable para continuar haciéndolo. La Administradora mantiene un monitoreo constante, y de forma anticipada a su evolución, a fin de poder tomar acciones en avanzada que le permitan continuar en cumplimiento.

Existen limitados compromisos de desarrollo por un monto de \$150.4 millones de pesos.

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

Coberturas de tasa de interés.

En cada disposición de los préstamos bancarios de largo plazo, Fibra MTY ha tenido la política de fijar las tasas de interés con el propósito de dar certidumbre a los pagos de interés y mantenerse alineada a su estrategia de flujos fijos garantizados. Dichas coberturas fueron realizadas cuando existió un entorno de mercado con perspectivas al alza.

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

Al 31 de marzo del 2020, no han existido llamadas de margen en los instrumentos en donde existe una línea de crédito. El impacto máximo que pudiera causar una llamada de margen se estima en un depósito de colateral por alrededor de US\$ 0.5 millones de dólares.

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

La moneda funcional de Fibra MTY es el peso mexicano, por lo que la actual volatilidad del tipo de cambio frente al dólar generará impactos significativos en la valuación de los rubros de Propiedades de Inversión y Préstamos Bancarios que se verán reflejados en los estados financieros intermedios del ejercicio 2020. Al 31 de marzo de 2020, el efecto por valor razonable de propiedades de inversión fue de \$2,284,275, ver Nota 8.

Es importante resaltar que los efectos de valuación en Propiedades de Inversión sólo se materializarían en mayor o menor efectivo, según depreciación o apreciación del peso frente al dólar, al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes, considerando que el supuesto de tipo de cambio utilizado para calcular las valuaciones esté vigente a la fecha de venta del inmueble o cobro de las rentas. La Administradora actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

Respecto a la valuación de préstamos bancarios, aún y cuando se materializará la parte proporcional correspondiente a las amortizaciones de principal y pago de intereses del ejercicio 2020, Fibra MTY tiene una cobertura natural para hacer frente a los incrementos por valuación dada su mezcla de moneda en los contratos de arrendamiento que al 31 de marzo de 2020 fue de 75.3% en dólares y 24.7% en pesos mexicanos.

Indicadores Financieros.

Un cambio en las estimaciones futuras de ingresos por arrendamiento de Fibra MTY podría tener un impacto negativo en los Ingresos de Operación (ION) lo cual podría afectar la rentabilidad del Fideicomiso y por consecuencia las distribuciones de efectivo y el Precio del CBF. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados, excepto por lo señalado en la sección de Riesgo de crédito, no existen situaciones de esta naturaleza a reportar.

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

Las condiciones de los instrumentos financieros derivados y las consideraciones de su valuación como instrumentos de cobertura se mencionan a continuación:

Moneda	Nocional total	Contraparte	Tasa Fija	Instrumento Cubierto	Inicio de Cobertura	Vencimiento de Cobertura	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 31 de marzo de 2020
USD	35,686,997	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 911	\$ 50	\$ (7,694)	\$ (6,783)
USD	28,273,500	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	3,500	779	(6,188)	(2,688)
USD	19,467,000	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	208	(122)	(4,342)	(4,134)
USD	9,270,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	(288)	(22)	(2,041)	(2,329)
USD	12,499,011	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	(8,256)	(428)	(19,252)	(27,508)
USD	18,800,938	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(13,100)	(1,137)	(18,076)	(31,176)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(17,934)	-	(23,712)	(41,646)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(33,569)	-	(45,348)	(78,917)
USD	9,964,706	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(11,657)	(563)	(18,281)	(29,938)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(69,613)	(4,284)	(109,441)	(179,054)
	\$299,049,896						\$ (149,798)	\$ (5,727)	\$ (254,375)	\$ (404,173)

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

Conforme a los nocionales descritos y a la forma en que se intercambian los flujos de los instrumentos financieros derivados, la razón de cobertura promedio para la relación de tasa de interés es de 100%. Si es necesario, se realizará un reequilibrio para mantener esta relación para la

estrategia. En esta relación de cobertura, la fuente de la ineffectividad es principalmente por el riesgo de crédito; por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no se reconoció ineffectividad en resultados.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo 2020	1 de enero al 31 de marzo 2019
Ingresos por renta y mantenimiento⁽¹⁾:		
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	\$ 4,003	\$ -
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	1,176	4,930
Penta Motriz, S.A. de C.V.	2,037	1,999
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	4,920	5,245
Acción Motríz, S.A. de C.V.	736	-
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	1,210	1,171
Copachisa, S.A. de C.V.	48	41
	<u>\$ 14,130</u>	<u>\$ 13,386</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 5</u>
	1 de enero al 31 de marzo 2020	1 de enero al 31 de marzo 2019
Ganancia Cambiaria⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 229
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	21	-
Cuprum, S.A. de C.V.	133	-
	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 229</u>
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:		
Servicios Maple, S.A. de C.V. ⁽¹⁾⁽²⁾	\$ 5,686	\$ 5,143
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	113	262
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	70	70
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	61	83
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	229	300
	<u>\$ 6,159</u>	<u>\$ 5,858</u>

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	\$ 3	\$ -
Otras cuentas por cobrar ⁽³⁾	87	132
	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 132</u>

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
<u>Cuentas por pagar:</u> ⁽¹⁾		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 108	\$ -
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V.	129	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ^{(4) (5)}	3,334	2,591
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,688	1,312
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ⁽⁴⁾	331	257
	<u>\$ 7,715</u>	<u>\$ 6,285</u>

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (5) El Fideicomiso concluyó la construcción del inmueble Zinc e inició el cobro de arrendamiento a partir del 1 de julio de 2019 a la empresa Cuprum, S.A. de C.V.; el inquilino de este inmueble anteriormente ocupó el edificio Cuprum.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con el propósito de fortalecer los objetivos del plan ejecutivo basado en CBFIs que consisten en: (i) Fomentar el crecimiento a largo plazo de Fibra Mty, (ii) Asegurar la alineación de intereses entre los tenedores de CBFIs y la administración, y (iii) Apoyar a la Administradora a retener y atraer el talento de ejecutivos clave; el Comité Técnico, con la previa recomendación del Comité de Practicas, aprobó la modificación de las mediciones y ponderaciones del plan, las cuales, con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, quedaron como sigue:
- Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 47% del plan, el cual hasta el 31 de diciembre de 2019 fue de 60%; e
 - Incremento relativo del AFFO utilizando como referencia el Índice inflacionario de Fibra Mty, en un periodo de revisión de 3 años, con un peso de 53% del plan. Esta medición reemplaza a la métrica anterior denominada Condición de Mercado, la cual utilizaba como referencia el indicador BMV Fibras RT y tenía un peso de 40%.

Acorde a la nueva medición, el 12 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2020, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 7,199,041. Al 31 de marzo de 2020 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 507,534 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.99 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$6,085. En adición se reconocieron \$345 en resultados por insuficiencia en provisión de ejercicio anterior, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$6,430.

- b. El 14 de febrero de 2020, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 1,828,246 títulos, los cuales fueron dispuestos de los CBFIs que permanecían en tesorería, para dar cumplimiento al pago del plan ejecutivo basado en CBFIs correspondiente al ejercicio 2019.
- c. Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, Fibra MTY recompró 3,714,440 CBFIs equivalentes a \$40,284, sin realizar recolocaciones de CBFIs.

- d. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existieron 961,172,298 y 963,058,492, CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

- a. El 12 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo con base en los resultados financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2019, en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$227,135 que corresponde a \$0.268 pesos por CBFIs, respecto a la cual, \$60,500 fueron distribuidos anticipadamente el 24 de octubre de 2019. El remanente por distribuir de \$166,635 fue pagado el 25 de febrero de 2020.

13. Utilidad por CBFIs

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

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2020	1 de enero al 31 de marzo de 2019
Utilidad neta consolidada	\$1,126,131	\$ 40,627
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	962,862.369	637,640.105
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	<u>4,679.377</u>	<u>3,047.074</u>
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>967,541.746</u>	<u>640,687.179</u>
Utilidad neta básica consolidada por CBFIs	\$1.17	\$0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFIs	<u>\$1.16</u>	<u>\$0.06</u>

14. Información por segmentos

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

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza, Redwood, Huasteco (un inmueble), Cuauhtémoc, Patria, y Filios (cinco inmuebles).
- **Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Cuprum, Ciénega, Nico 1, Providencia (ocho inmuebles), Santiago, Catacha 2, Huasteco (cinco inmuebles), Zinc, Filios (cinco inmuebles) y Garibaldi (cuatro inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de tres meses, terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

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

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

Al 31 de marzo de 2020	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$7,462,224	\$8,338,734	\$371,200	\$ -	\$16,172,158
Total de activos	-	-	-	20,094,536	20,094,536
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	6,299,805	6,299,805

Al 31 de diciembre de 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$6,999,279	\$6,362,319	\$373,400	\$ -	\$13,734,998
Total de activos	-	-	-	17,696,683	17,696,683
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	4,926,636	4,926,636

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

1 de enero al 31 de marzo 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 160,588	\$ 127,462	\$ 8,332	\$ -	\$ 296,382
Gastos de operación	22,189	4,886	744	-	27,819
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	28,305	28,305
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	4,839	4,839
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(43,571)	(139,178)	2,300	-	(180,449)
Utilidad en venta de propiedad de inversión	-	151	-	-	151
Resultado financiero	-	-	-	(13,525)	(13,525)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	41,596
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$ 138,399	\$ 122,576	\$ 7,588	\$ -	\$ 268,563
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

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

15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, Fibra MTY, ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2020 y hasta el 28 de abril de 2020 (fecha de emisión y autorización de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados), y excepto por lo mencionado a continuación, no ha identificado eventos posteriores significativos:

- a) El 21 de abril de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso, en función a los resultados del primer trimestre de 2020, aprobó realizar distribuciones de efectivo mensuales por \$83,675 cada una, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2020, las cuales se liquidarán el último día hábil de los meses de abril, mayo y junio del mismo año. De acuerdo con los CBFIs en circulación a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados las distribuciones mensuales son equivalentes a \$0.087 por CBFi.
- b) El 23 de abril de 2020, Fibra Mty prepagó el crédito SMNYL por US\$3.9 millones de dólares que incluyen intereses y costos de prepago por US\$0.28 millones de dólares. El prepago libera el potencial de gravamen del Fideicomiso para disponer de un crédito con costo financiero y perfil de vencimiento más favorable para Fibra Mty.