

FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

Monterrey, Nuevo León, a 24 de julio de 2019 – 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 de Administrador Fibra Mty, S.C., Administrador del Fideicomiso Fibra Mty, hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el segundo trimestre de 2019, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2019.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 2T19 con 55 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 2T19, Fibra Mty registró un total de 661,175 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2019 fue de 96.9%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 90.1% y 81.4% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$ 18.8 en oficinas corporativas, US\$ 13.9 en oficinas operativas, US\$ 4.5 en naves industriales y US\$ 7.4 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	2T19	2T18	Δ%/p.p.
Ingresos totales	296,711	229,658	29.2%
ION	267,272	203,567	31.3%
UAFIDA	241,436	182,198	32.5%
FFO	197,284	182,321	8.2%
AFFO	186,784	174,632	7.0%

Fibra Mty va a distribuir máximo histórico en el segundo trimestre del 2019

“Me complace presentar los resultados del segundo trimestre del 2019 que reflejan el efecto completo de la adquisición del portafolio Filios, anunciado a finales del 2018.”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Complementando, la distribución mejoró sustancialmente de nuestro previo máximo histórico al pasar de Ps. 0.274 en el 2T18 a Ps. 0.292 en el 2T19, lo cual representa un incremento de 6.6% en nuestra distribución por certificado.

Avalos agregó: “Los resultados obtenidos tanto en la parte operativa como en la financiera durante el año, nos llevan a esperar que podremos alcanzar el rango alto de la guía presentada a inicios de año.”

Actualmente Fibra Mty ofrece un rendimiento por distribución anual cercano al 9.8% soportado por una alta calidad en sus propiedades, inquilinos y contratos de arrendamiento y una potencial apreciación de sus CBFIS ante la aparente terminación del ciclo de alza de tasas de interés.

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

fibramty

jmartinez@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.



2T19

Reporte de Resultados



fibra **mty**

redefine la rentabilidad
inmobiliaria en México



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

Modelo de Inversión de **fibramty**



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019

Monterrey, Nuevo León, México – 24 de julio de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2019 (“2T19”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Información Relevante del Segundo Trimestre de 2019

- Fibra Mty cerró el 2T19 con 55 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 31 para uso industrial y 6 para uso comercial. Vale la pena mencionar que el arrendamiento de la propiedad Zinc inició en julio de 2019 y por ende se incluirá en los indicadores operativos a partir del 3T19.
- Al cierre del 2T19, Fibra Mty registró un total de 661,175 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2019 fue de 96.9%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.8 en oficinas corporativas, US\$13.9 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$7.4 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 296.7 millones, 29.2% por encima del 2T18.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 267.3 millones, 31.3% mayor al 2T18.
- La UAFIDA del 2T19 alcanzó Ps. 241.4 millones, 32.5% por encima del 2T18.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 2T19 fueron de 90.1% y 81.4%, respectivamente, 150 y 210 puntos base por encima del 2T18.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 197.3 millones, 8.2% por encima del 2T18, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 186.8 millones, 7.0% por encima del 2T18.
- Como resultado de la operación del 2T19, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 186.8 millones, equivalente a Ps. 0.292 por CBF, un nuevo máximo histórico desde la oferta pública inicial, representando un rendimiento anualizado de 9.8% respecto al precio de Ps. 11.93 por CBF al cierre del año 2018.
- Finalmente, tal y como lo mencionamos en nuestro reporte anterior, la sustitución de los créditos revolventes denominados en pesos por un crédito Quirografario en dólares contratado con HSBC a finales del 1T19, generó una disminución del gasto financiero en el 2T19 de Ps. 9.0 millones, aproximadamente. Aunado a lo anterior, la inversión de la obtención de la devolución del IVA, correspondiente a la adquisición del portafolio Filios, por un importe de Ps. 329.5 millones incrementó el ingreso financiero en alrededor de Ps. 6.0 millones. Ambos beneficios en conjunto incrementaron nuestro rendimiento por CBF en Ps. 0.023.

Reporte de Resultados 2T19

Indicadores Operativos:

	2T19 ⁽¹⁾	2T18	Δ%/p.p.	1T19 ⁽¹⁾	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	54	43	25.6%	54	0.0%
Oficinas	18	12	50.0%	18	0.0%
Industrial	30	25	20.0%	30	0.0%
Comercial	6	6	0.0%	6	0.0%
ABR en m²	661,175⁽²⁾	504,534	31.0%	661,084	0.0%
Tasa de Ocupación (ABR)	96.9%	96.5%	0.4 p.p.	97.0%	(0.1 p.p.)
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$18.8	\$18.4	2.2%⁽³⁾	\$18.6	1.1%
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$13.9	\$13.1	6.1%⁽⁴⁾	\$13.8	0.7%
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.5	\$4.2	7.1%⁽⁴⁾	\$4.5	0.0%
Renta Promedio / m² comercial (US\$)	\$7.4	\$6.8	8.8%⁽⁵⁾	\$7.3	1.4%

(1) No incluye la propiedad Zinc por inicio de arrendamiento en Julio 2019.

(2) El incremento respecto al 1T19 fue debido a la transformación de área común del inmueble OEP Torre 2 en 91 m² de ABR.

(3) Variación resultante de incrementos contractuales y por apreciación del peso frente al dólar.

(4) Principalmente derivado de la adquisición del portafolio Filios e incrementos contractuales y por apreciación del peso frente al dólar.

(5) Variación resultante de incrementos contractuales.

Posición Financiera:

	2T19	2T18	Δ%/p.p.	1T19	Δ%/p.p.
Efectivo y Equivalentes de efectivo	812,011	1,691,339	(52.0%)⁽¹⁾	503,588	61.2%⁽⁴⁾
Propiedades de Inversión	13,206,741	10,136,355	30.3%⁽²⁾	13,184,687	0.2%
Total del Activo	14,161,353	11,993,422	18.1%	14,175,705	(0.1%)
Deuda	5,086,091	3,062,374	66.1%⁽³⁾	5,181,211	(1.8%)
Total del Pasivo	5,517,174	3,183,187	73.3%	5,472,479	0.8%
Total del Patrimonio	8,644,179	8,810,235	(1.9%)	8,703,226	(0.7%)

(1) Principalmente por utilización de caja en diciembre 2018, para la adquisición del portafolio Filios.

(2) Adquisición de portafolio Filios, inmueble Patria, inicio de construcción del inmueble Zinc y reconocimiento de efectos de valor razonable de conformidad con NIC 40 Propiedades de Inversión.

(3) Principalmente por la contratación y disposición parcial del Crédito Sindicado HSBC por US\$ 75.0 millones, el aumento de la línea de Crédito BBVA por US\$ 11.0 millones y la reciente disposición de la línea Quirografaria HSBC por US\$ 35.0 millones que sustituyó los Créditos denominados en pesos reportados al cierre de 2018, lo anterior mencionado fue utilizado para la adquisición del portafolio Filios.

(4) Incremento principalmente por obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios por Ps. 329.5 millones.

Reporte de Resultados 2T19

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	2T19	2T18	$\Delta\%/p.p.$ ⁽¹⁾	1T19	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	296,711	229,658	29.2%	296,382	0.1%
ION	267,272	203,567	31.3%	268,563	(0.5%)
UAFIDA	241,436	182,198	32.5%	241,659	(0.1%)
FFO	197,284	182,321	8.2%	180,087	9.5%
AFFO	186,784	174,632	7.0%	169,587	10.1%

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

Indicadores Financieros por CBFi:

	2T19	2T18 ⁽¹⁾	$\Delta\%/p.p.$ ⁽²⁾	1T19	$\Delta\%/p.p.$
ION	0.418	0.320	30.6%	0.421	(0.7%)
UAFIDA	0.377	0.286	31.8%	0.379	(0.5%)
FFO	0.308	0.286	7.7%	0.282	9.2%
AFFO	0.292	0.274	6.6%	0.266	9.8%
CBFi en circulación (en miles) ⁽³⁾	639,967.331	636,732.825	0.5%	637,801.637	0.3%

(1) Los indicadores financieros por CBFi del 2T18 consideran 637,385.895 miles de CBFi en los meses de abril y mayo y 636,732.825 miles en el mes de junio.

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

(3) CBFi en circulación al momento de cada distribución.

Márgenes de Indicadores Financieros:

	2T19	2T18	$\Delta\%/p.p.$	1T19	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	296,711	229,658	29.2%	296,382	0.1%
ION	90.1%	88.6%	1.5p.p.	90.6%	(0.5p.p.)
UAFIDA	81.4%	79.3%	2.1p.p.	81.5%	(0.1p.p.)
FFO	66.5%	79.4%	(12.9p.p.) ⁽¹⁾	60.8%	5.7p.p. ⁽¹⁾
AFFO	63.0%	76.0%	(13.0p.p.) ⁽¹⁾	57.2%	5.8p.p. ⁽¹⁾

(1) Incremento de nivel de endeudamiento por adquisición del portafolio Filios al pasar de 25.67% para el 2T18 a 35.98% para el 2T19, así como reducción del producto financiero por utilización de caja para la adquisición de dicho portafolio. Respecto al 1T19 los márgenes FFO y AFFO incrementaron 570 puntos base y 580 puntos base, respectivamente, debido a los créditos transitorios denominados en pesos mismos que fueron sustituidos por el Crédito Quirografario HSBC a finales del 1T19 y al incremento del ingreso financiero por la inversión de la obtención de la devolución del IVA, correspondiente a la adquisición del portafolio Filios.

Comentarios del Director General

“El riesgo viene de no saber lo que estás haciendo.”

- Warren Buffet -

Estimado Inversionista,

Me complace presentar los resultados del segundo trimestre del 2019, las cuales reflejan el efecto completo de la adquisición del portafolio Filios, anunciado a finales del 2018. Este hecho es importante para Fibra Mty por la atención que ponemos al cumplimiento de nuestras promesas. Gracias a dicha ejecución, la distribución por certificado alcanzó Ps. 0.292, el dividendo más alto desde nuestra oferta pública inicial y un rendimiento del 9.8% anualizado respecto al precio del cierre del 2018.

En el segundo trimestre del 2019 destaca el trabajo realizado en la parte financiera y fiscal, al llevar a cabo la sustitución del financiamiento de corto plazo usado para concretar la transacción de una manera ágil, así como de la pronta recuperación del IVA.

Hacia adelante, consideramos muy relevante el ocupar la mayoría de los espacios vacíos, así como renovar contratos existentes. A este respecto llevamos un avance considerable sobre los objetivos fijados para este año.

En Fibra Mty consideramos que para fortalecer la ocupación es clave la satisfacción de los inquilinos. Por lo cual tenemos especial cuidado en los indicadores operativos enfocándonos a mejorar las condiciones de nuestros inmuebles, mientras fortalecemos los controles en el gasto operativo.

Los resultados obtenidos tanto en la parte operativa como en la financiera durante el año, nos llevan a esperar que podremos alcanzar el rango alto de la guía presentada a inicios de año.

Me gustaría concluir mencionando que en Fibra Mty tenemos claro que nuestro negocio es adquirir y administrar edificios con arrendatarios y contratos de arrendamiento de calidad, que generen plusvalía a nuestros inversionistas a través de distribuciones competitivas y predecibles y que una administración interna eficiente, transparente y alineada con los inversionistas genera un valor agregado difícil de igualar.

Agradezco como siempre el apoyo que nos han brindado y por su interés en Fibra Mty, la Fibra comprometida con redefinir la rentabilidad inmobiliaria en México.

Atentamente,



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 2T19

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 55 inmuebles, localizados en 9 estados de México, con una edad promedio de 13.8 años y ocupación de 96.9% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que el arrendamiento de la propiedad Zinc inició en julio de 2019 y por ende se incluirá en los indicadores operativos a partir del 3T19.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m ²)	2T19 Ingresos Totales	2T18 Ingresos Totales	Δ% 2T19 vs 2T18	1T19 Ingresos Totales	Δ% 2T19 vs 1T19
1-3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	44,971 ⁽⁵⁾	50,135	49,695	0.9%	50,562	(0.8%)
4-6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	27,659	27,779	(0.4%)	28,127	(1.7%)
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	7,725	7,632	1.2%	7,609	1.5%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,430	3,253	5.4%	3,487	(1.6%)
9	Cuprum	Nuevo León	17,261	3,693	3,481	6.1%	3,776	(2.2%)
10-14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	38,684	8,055	7,821	3.0%	8,026	0.4%
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,154	706	63.5%	1,153	0.1%
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,483	5,232	4.8%	5,483	-
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,493	4,367	2.9%	4,538	(1.0%)
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,941	1,853	4.7%	1,999	(2.9%)
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	12,906	12,139	6.3%	12,430	3.8%
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	11,761	11,470	2.5%	11,853	(0.8%)
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	21,872	21,466	1.9%	22,235	(1.6%)
32	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,137	13,213	11,072	19.3%	12,580	5.0%
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,455	5,998	(9.1%)	5,455	-
34	Redwood	Jalisco	11,605	18,669	17,884	4.4%	18,811	(0.8%)
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,438	1,373	4.7%	1,438	-
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	28,305	28,222	0.3%	27,416	3.2%
43	Cuahtémoc	Nuevo León	10,294	8,663	8,215	5.5%	8,597	0.8%
44	Zinc	Nuevo León	⁽⁶⁾	-	-	-	-	-
45	Patria	Jalisco	7,970	6,927	-	-	6,822	1.5%
46-55	Portafolio Filias	Nuevo León	148,580	53,734	-	-	53,985	(0.5%)
	Total / Promedio		661,175	296,711	229,658	29.2%	296,382	0.1%

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

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

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

⁽⁴⁾ Zona Metropolitana del Valle de México.

⁽⁵⁾ Área común del inmueble OEP Torre 2 transformada en 91 m² de ABR.

⁽⁶⁾ El ABR estimado en proceso de construcción a la fecha del presente reporte es de 19,623 metros cuadrados.

Reporte de Resultados 2T19

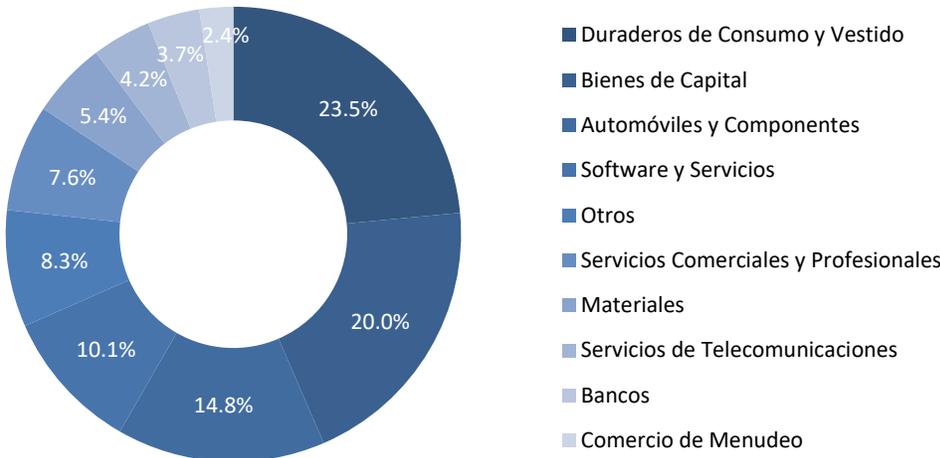
Distribución por Giro Económico

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.

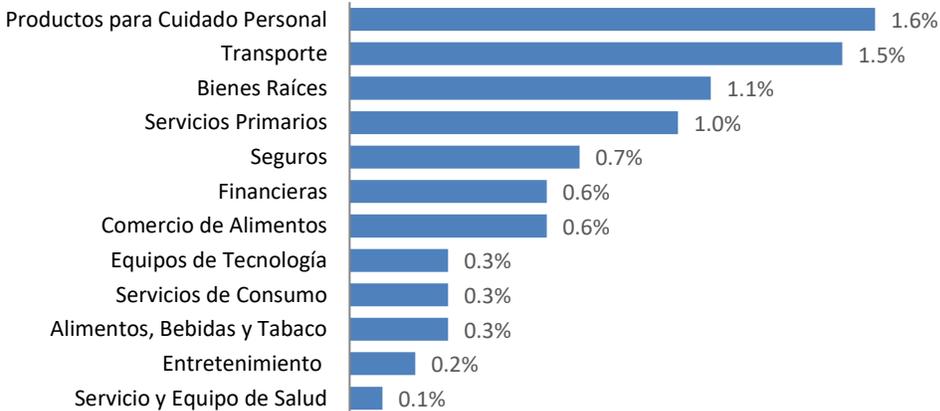
GICS ha sido desarrollada para satisfacer la necesidad de la comunidad financiera global de contar con un marco de referencia exhaustivo y consistente para definir sectores e industrias, haciendo posible comparar globalmente corporaciones, sectores e industrias, incluso entre países y regiones.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico (% del Ingreso)



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

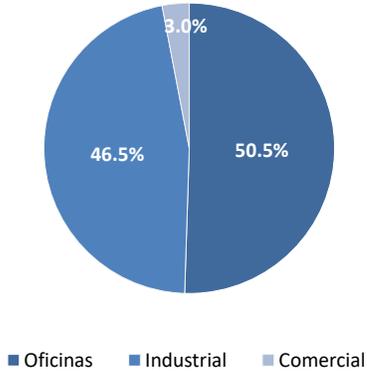
Otros sectores (8.3 %)



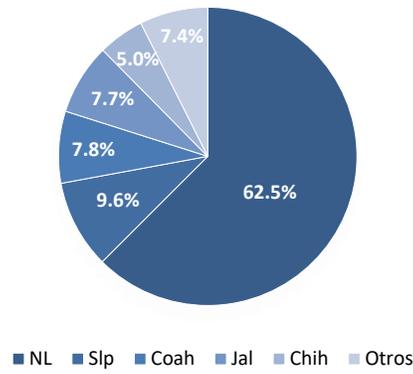
Reporte de Resultados 2T19

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

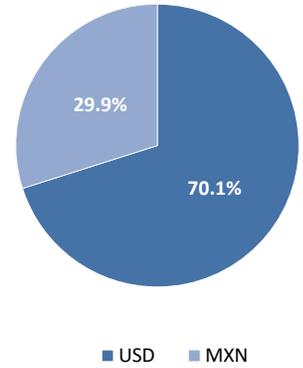
**Por tipo de activo
(uso de la propiedad)**



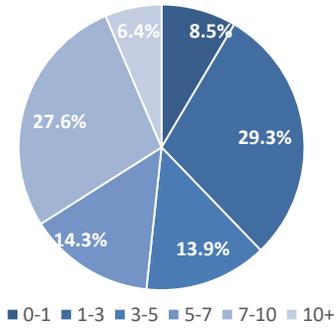
Por Ubicación



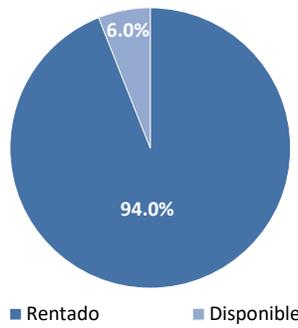
Por Moneda



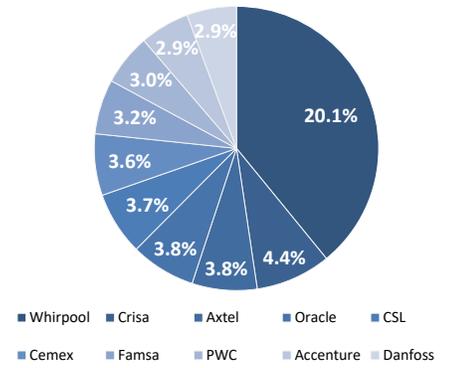
Por Vencimientos (años)



Ocupación



Principales Usuarios



Reporte de Resultados 2T19

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

<i>Oficinas</i>	2T19	2T18	Δ%/p.p.	1T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	12	50.0%	18	0.0%
ABR en m ²	163,119 ⁽¹⁾	134,703	21.1%	163,028	0.1%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.8	5.0	(4.0%)	5.1	(5.9%)
Ocupación	87.6%	87.0%	0.6 p.p.	87.8%	(0.2 p.p.)

<i>Industrial</i>	2T19	2T18	Δ%/p.p.	1T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	30	25	20.0%	30	0.0%
ABR en m ²	478,706	350,481	36.6%	478,706	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	4.6	21.7%	5.8	(3.4%)
Ocupación	100.0%	100.0%	0.0 p.p.	100.0%	0.0 p.p.

<i>Comercial</i>	2T19	2T18	Δ%/p.p.	1T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	0.0%	6	0.0%
ABR en m ²	19,350	19,350	0.0%	19,350	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	10.4	11.3	(8.0%)	10.5	(1.0%)
Ocupación	99.9%	99.9%	0.0 p.p.	99.9%	0.0 p.p.

<i>Portafolio Fibra Mty</i>	2T19	2T18	Δ%/p.p.	1T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	54	43	25.6%	54	0.0%
ABR en m ²	661,175 ⁽¹⁾	504,534	31.0%	661,084	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.4	5.1	5.9%	5.6	(3.6%)
Ocupación	96.9%	96.5%	0.4 p.p.	97.0%	(0.1 p.p.)

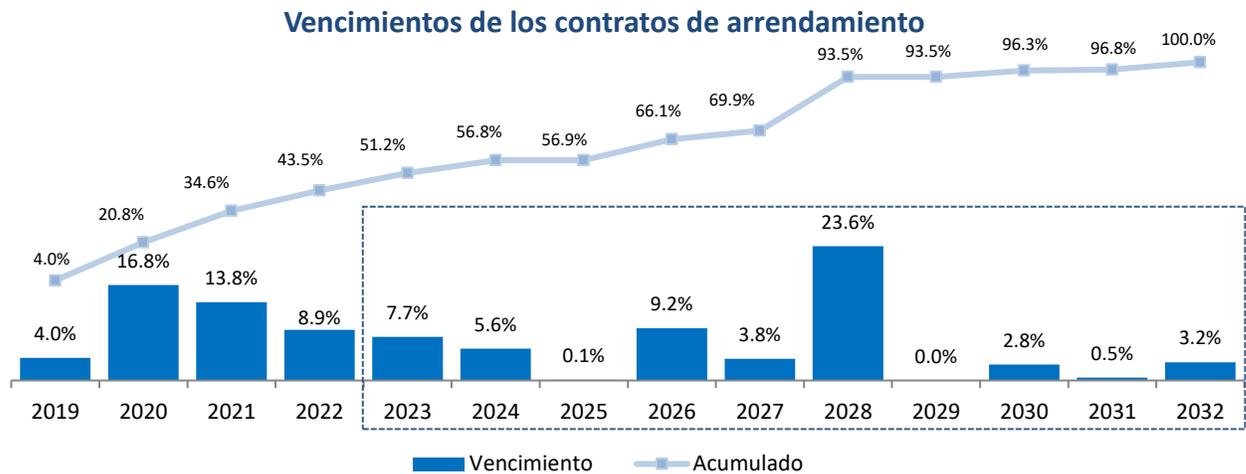
(1) Área común del inmueble OEP Torre 2 transformada en 91 m² de ABR.

Reporte de Resultados 2T19

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

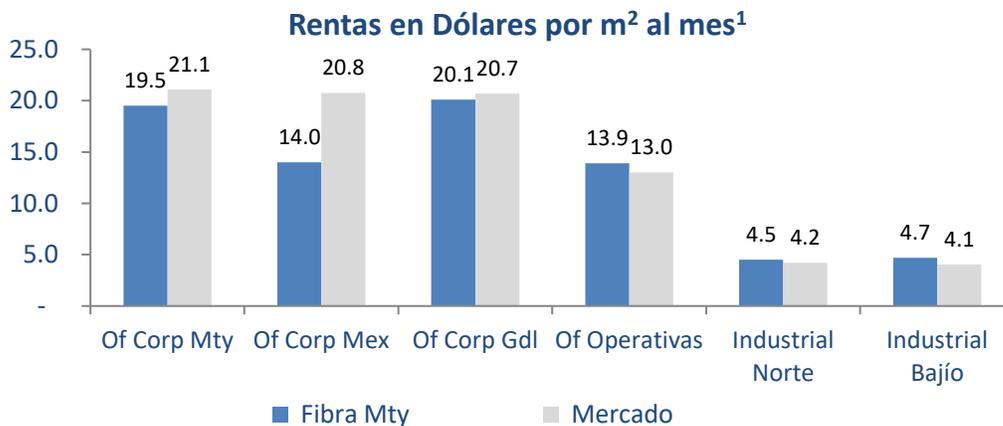
Al 30 de junio de 2019, Fibra Mty contaba con 120¹ arrendatarios, 63.3% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 23.3% de uso industrial y 13.4% de uso comercial.

Al 30 de junio de 2019, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.4 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 56.5% del flujo de rentas hasta principios del 2023.



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.



¹ El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m² al mes.
 Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 2T 2019
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 2T 2019
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 2T 2019
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

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

Reporte de Resultados 2T19

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T 2019

Desempeño mismos inmuebles:

La comparativa mismos inmuebles excluye los inmuebles Zinc y Patria y el Portafolio Filios.

ION

(miles de pesos)	2T19	2T18	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	43	43	-
Ingresos totales	236,050	229,658	2.8%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	(27,811)	(26,091)	6.6%
ION mismos inmuebles	208,239	203,567	2.3%
Margen ION mismos inmuebles	88.2%	88.6%	(40 p.p.)

El ION mismos inmuebles incrementó 2.3% con respecto a lo reportado en el 2T18, principalmente por incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares, así como ligero efecto cambiario favorable. El incremento en gastos de operación fue por un mayor consumo de energía eléctrica y agua con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de estos servicios, limpieza de fachada en algunas propiedades, incremento en número y precio de cajones subarrendados, entre otros. El mayor consumo de energía eléctrica fue recuperado parcialmente y reconocido en los ingresos totales de conformidad con NIIF.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 2T19 fue de 88.2%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 2T18 al disminuir 40 puntos base.

Ocupación

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	43
ABR m ²	504,625 ⁽¹⁾

(1) Área común del inmueble OEP Torre 2 transformada en 91 m² de ABR.

Mismos Inmuebles	2T19		2T18		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	116,461	86.4%	117,146	87.0%	(685)	(0.6 p.p.)
Ocupación Industrial	350,482	100.0%	350,482	100.0%	-	-
Ocupación Comercial	19,326	99.9%	19,326	99.9%	-	-
Ocupación Mismos Inmuebles	486,269	96.4%	486,954	96.5%	(685)	(0.1 p.p.)

Reporte de Resultados 2T19

Gastos de capital (Capex)

El presupuesto anual para Capex en el 2019 es de Ps. 42 millones.

Al 30 de junio de 2019 el Capex ejercido y considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

<i>miles de pesos</i>	2T19	1T19	2019
Inversiones de capital en propiedades de inversión	10,231	7,584	17,815
- Capex financiado ⁽¹⁾	107	942	1,049
- Capex reservado y erogado en 2019 ⁽²⁾	-	35	35
= Capex capitalizado, neto	10,124	6,607	16,731
+ Capex por ejecutar generado en 2019	376	3,893	4,269
= Capex presupuestado y considerado para AFFO	10,500	10,500	21,000

(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. Se estima que el gasto total de este proyecto sea de Ps. 35.6 millones. Al 30 de junio de 2019, el gasto acumulado ejercido fue Ps. 32.6 millones (Ps. 14.2 millones, Ps. 17.4 millones y Ps. 1.0 ejercidos en 2017, 2018, y seis meses transcurridos de 2019, respectivamente).

(2) Corresponde a reemplazo de transformador en uno de los inmuebles. Al 30 de junio de 2019, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 22.4 millones, integrado por reservas generadas y/o remanentes de 2016, 2017, 2018 y seis meses transcurridos de 2019 por Ps. 5.9 millones, Ps. 1.1 millones, Ps. 11.1 millones y Ps. 4.3 millones, respectivamente.

Reporte de Resultados 2T19

Desempeño Financiero

Los resultados del 2T19 se caracterizaron principalmente por: i) mayores ingresos debido a incrementos contractuales de renta, incremento en ingresos por mantenimiento, efectos cambiarios favorables e ingresos generados por las adquisiciones Filios y Patria; ii) incremento en gastos de operación por un mayor consumo de energía eléctrica y agua recuperados por reembolso, así como limpieza de fachada en algunas propiedades e incremento en número y precio de cajones subarrendados; iii) un mayor gasto de administración por incremento en sueldos por inflación anual, honorarios profesionales, tecnología, avalúos y viajes entre otros; iv) mayor gasto financiero neto debido a nuevos créditos contratados y disposición de caja para la adquisición del portafolio Filios; y, v) efectos de valuación sin impacto en la distribución de efectivo, tales como: a) el gasto por valor razonable del portafolio de Fibra Mty; y, b) la ganancia cambiaria no realizada de créditos bancarios en dólares.

<i>miles de pesos</i>	2T19	2T18	Δ%	1T19	Δ%
Ingresos totales	296,711	229,658	29.2%	296,382	0.1%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	29,439	26,091	12.8%	27,819	5.8%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	-	561	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	27,244	22,698	20.0%	28,305	(3.7%)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,779	14,566	(32.9%)	4,839	102.1%
(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles	(75,636)	369,911	(120.4%)	(180,449)	(58.1%)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	151	(100.0%)
Ingresos financieros	19,131	32,467	(41.1%)	14,119	35.5%
Gastos financieros	67,199	61,800	8.7%	78,737	(14.7%)
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	56,447	(229,640)	(124.6%)	51,093	10.5%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	162,992	276,680	(41.1%)	41,596	291.8%
Impuestos a la utilidad	731	577	26.7%	969	(24.6%)
Utilidad neta consolidada	162,261	276,103	(41.2%)	40,627	299.4%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(93,570)	5,632	(1,761.4%)	(84,008)	11.4%
Utilidad (Pérdida) integral consolidada	68,691	281,735	(75.6%)	(43,381)	(258.3%)

Reporte de Resultados 2T19

<i>miles de pesos</i>	2T19	2T18	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	236,050	229,658	2.8%
Ingresos de adquisiciones	60,661	-	-
Ingresos Fibra Mty	296,711	229,658	29.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(27,811)	(26,091)	6.6%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(1,628)	-	-
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(29,439)	(26,091)	12.8%
ION mismos inmuebles	208,239	203,567	2.3%
ION de adquisiciones	59,033	-	-
ION Fibra Mty	267,272	203,567	31.3%
Gastos de Administración	(27,244)	(22,698)	20.0%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,408	1,329	5.9%
UAFIDA	241,436	182,198	32.5%

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 2T19 ascendieron a Ps. 296.7 millones, lo cual implica un incremento del 29.2% con respecto al 2T18.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 2.8%, situándose en Ps. 236.1 millones, debido principalmente a: i) incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares ii) incremento en ingreso por mantenimiento por recuperación de mayor consumo de energía eléctrica con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio; iii) así como ligero efecto cambiario favorable al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.1027 para el 2T18 a Ps. 19.1569 para el trimestre actual, representando un incremento de alrededor de Ps. 0.4 millones. Lo anterior, fue compensado en menor medida por ciertas desocupaciones, las cuales, netas de nuevos contratos de arrendamiento representaron una disminución de 10 puntos base en términos de ABR.

Los ingresos por adquisiciones aportaron Ps. 60.7 millones, este incremento representó 26.4% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 2T18.

Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados

Reporte de Resultados 2T19

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 29.4 millones, un incremento de 12.8% respecto al 2T18.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles ascendieron a Ps. 27.8 millones y representaron un incremento de 6.6% en comparación al nivel de gastos total alcanzado en el 2T18. El incremento fue generado principalmente por mayor consumo de energía eléctrica y agua con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio, limpieza de fachada en ciertos inmuebles del portafolio, e incremento en número y precio de cajones subarrendados.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos ascendieron a Ps. 1.6 millones, lo cual representó un incremento de 6.2%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 2T18.

El margen ION del 2T19 fue de 90.1%, 150 puntos base mayor al reportado en el 2T18.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 2T19 fue de 88.2%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 2T18 al disminuir 40 puntos base.

Gastos de Administración

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 27.2 millones, un incremento de 20.0% respecto al 2T18, debido principalmente a: i) incremento en sueldos por inflación anual; ii) incremento en honorarios profesionales debido a pago por recuperación de saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios, el inicio de la función de auditoría interna a cargo del despacho KPMG Cardenas Dosal, S.C., así como diversas asesorías en materia fiscal, legal y de riesgos; iii) gastos de tecnología; iv) provisión de gasto enfocado a proyecto en proceso de implementación para apoyar el desarrollo social y ambiental de las comunidades; v) gastos por avalúos de nuevas propiedades; vi) gastos de viaje derivados de la operación, de la evaluación de proyectos de adquisición y de relación con inversionistas; y vii) otros menores.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante el segundo trimestre de 2019 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 9.8 millones, representando una disminución de 32.9% respecto al 2T18, la cual fue generada principalmente por menor valor de capitalización del Fideicomiso, menor precio del CBFi a la fecha de la concesión y menor incremento en la meta de rendimiento alcanzada: 12.0% para el 2T19 en comparación a 24.0% para el 2T18. En adición a lo anterior, durante el 2T18 se registraron Ps. 1.8 millones por insuficiencia en provisión debido a que el precio al que se pagaron los impuestos correspondientes al plan ejecutivo basado en CBFIs fue mayor al precio vigente al momento de su provisión. Acorde con NIIF, esta provisión fue registrada en el estado de resultados y será pagada 65% en títulos y 35% en efectivo con la intención de cumplir con las obligaciones correspondientes al Impuesto sobre la Renta.

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.

La diferencia en ingresos / pérdidas por valor razonable de inmuebles para el 2T19 fue de menos Ps. 75.6 millones, lo cual implicó una disminución de Ps. 445.5 millones con respecto a la ganancia por valor razonable de inmuebles de Ps. 369.9 millones para el 2T18. Esta disminución se explica principalmente por la volatilidad en el tipo de

Reporte de Resultados 2T19

cambio, la cual generó para el 2T19 una apreciación de Ps. 0.2108 pesos por dólar; en comparación a una ganancia por valor razonable para el 2T18 debido a una depreciación de Ps. 1.5188 pesos por dólar. Sobre una base acumulada por los seis meses transcurridos al 30 de junio de 2019, el gasto por valor razonable fue de Ps. 256.1, este gasto se explica principalmente por una apreciación acumulada de Ps. 0.4881 pesos por dólar.

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

ION & UAFIDA

El ION del 2T19 alcanzó Ps. 267.3 millones, 31.3% por encima del 2T18.

El margen ION del 2T19 fue de 90.1%, 150 puntos base mayor al reportado en el 2T18. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 2T19 fue del 88.2%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 2T18 al disminuir 40 puntos base.

La UAFIDA para el 2T19 arrojó Ps. 241.4 millones, cifra superior al 2T18 por 32.5%. El margen UAFIDA del 2T19 fue del 81.4%, 210 puntos base mayor al reportado en el 2T18, debido principalmente a la contribución de margen aportada por las adquisiciones del portafolio Filios y el inmueble Patria.

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.

Tal y como lo mencionamos en nuestros dos reportes anteriores, con la adquisición del portafolio Filios durante la segunda quincena de diciembre de 2018, concluimos la transformación de nuestros ingresos financieros en rentas de propiedades, lo cual, posicionó nuestro margen UAFIDA por encima del 80%.

Resultado Financiero

El resultado financiero, integrado por el resultado cambiario y el efecto neto del gasto y producto financiero, arrojó una ganancia de Ps. 8.4 millones en el 2T19, generando un efecto favorable de Ps. 267.4 millones respecto a la pérdida ocurrida en el 2T18 por un monto de Ps. 259.0 millones. Este efecto favorable se explica principalmente por una variación positiva en el resultado cambiario de Ps. 286.1 millones, generada por una ligera apreciación del peso frente al dólar ocurrida en el 2T19 de Ps. 0.2108 pesos por dólar en comparación con la importante depreciación generada en el 2T18 de Ps. 1.5188, la cual tuvo impacto principalmente en la valuación de los créditos bancarios en dólares, los cuales, al 30 de junio de 2019 y 2018 ascendieron a US\$ 267.7 millones y US\$ 154.7 millones; y al 31 de marzo de 2019 y 2018 ascendieron a US\$ 269.8 millones y US\$ 136.4 millones, respectivamente.

El efecto favorable por resultado cambiario de Ps. 286.1 millones, fue compensado en menor medida por incremento del gasto financiero neto en Ps. 18.7 millones, debido principalmente a los nuevos intereses generados por la contratación del crédito HSBC quirografario a finales de marzo de 2019, los créditos Sindicado HSBC y Bancomer durante

Reporte de Resultados 2T19

diciembre de 2018, así como por la disposición del crédito Scotiabank a finales de abril de 2018, los cuales netos de la disminución por la valuación de la modificación realizada al Crédito Sindicado ocurrida en el 2T18, ascendieron a Ps. 5.4 millones; y a un menor volumen de inversión por utilización de caja lo cual generó una reducción del producto financiero de Ps. 13.3 millones. Todas estas líneas de crédito y la reducción de caja fueron utilizadas para la adquisición del portafolio Filios, efectuada el 18 de diciembre de 2018.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 113.8 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 276.1 millones en el 2T18 a una utilidad de Ps. 162.3 millones en el 2T19. 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. 40.8 millones, debido principalmente a incrementos en ingresos totales, lo cual fue compensado en menor medida por mayores gastos de operación, administración y financieros netos, todos ellos explicados en líneas anteriores.

Instrumentos financieros derivados

Al cierre del 2T19, 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 2T18, la valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 99.2 millones para situarse en una pérdida de Ps. 93.6 millones en el 2T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución de más de 52 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en todos los plazos de entre 1 a 5 años durante el trimestre. Vale la pena mencionar que esta disminución 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. 197.3 millones, 8.2% superior al 2T18, equivalente a Ps. 0.308 por CBFI. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFI para el 2T19, calculado sobre un precio del CBFI de Ps. 11.93 vigente al 31 de diciembre del 2018, alcanzó 10.3%.

Como se mencionó en líneas anteriores, la inversión del saldo en caja generado principalmente por la inversión de la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios, por un importe de Ps. 329.5 millones, incrementó el ingreso financiero en alrededor de Ps. 6.0 millones. Si aislamos este incremento, el FFO por CBFI se posicionaría en Ps. 0.299, un rendimiento anualizado de 10.0% sobre el precio de Ps. 11.93 por CBFI al cierre de 2018.

Los gastos de capital y reservas ascendieron a Ps. 10.5 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 186.8 millones, 7.0% por encima de lo reportado en 2T18, lo anterior representó un AFFO por CBFI de Ps. 0.292. Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFI para el 2T19, calculado sobre un precio de Ps. 11.93, alcanzó 9.8%.

Aislado el incremento del ingreso financiero mencionado anteriormente, el AFFO por CBFI sería de Ps. 0.283, un rendimiento de 9.5% anualizado sobre el precio de Ps. 11.93 por CBFI al cierre de 2018.

La distribución correspondiente al 2T19 es equivalente al 100% del AFFO.

Reporte de Resultados 2T19

<i>miles de pesos</i>	2T19	2T18	Δ%	1T19	Δ%
Utilidad (Pérdida) Integral Consolidada	68,691	281,735	(75.6%)	(43,381)	(258.3%)
Gasto (ingreso) por valuación de instrumentos financieros derivados	93,570	(5,632)	(1,761.4%)	84,008	11.4%
Gasto (ingreso) por valor razonable de inmuebles	75,636	(369,911)	(120.4%)	180,449	(58.1%)
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta	(54,881)	232,349	(123.6%)	(51,327)	6.9%
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	571	494	15.6%	572	(0.2%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	837	835	0.2%	829	1.0%
Amortización costo de deuda	4,739	1,540	207.7%	6,825	(30.6%)
Valuación por modificación de deuda de acuerdo con NIIF 9	(1,379)	26,153	(105.3%)	(1,346)	2.5%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	9,779	14,566	(32.9%)	4,839	102.1%
Ingreso lineal no monetario	711	1,082	(34.3%)	(279)	(354.8%)
Utilidad de Subsidiaria	(990)	(890)	11.2%	(1,376)	(28.1%)
FFO	197,284	182,321	8.2%	180,087	9.5%
Capex ¹	(10,500) ²	(7,689)	36.6%	(10,500) ²	-
AFFO	186,784	174,632	7.0%	169,587	10.1%

1. Dentro de los resultados del 2T18 se encuentran considerados Ps. 561 miles en gastos, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con las NIIFs.
2. La integración y explicación del Capex para AFFO de 2019 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.

Distribución por CBFi

Fibra Mty distribuirá un total de Ps. 186.8 millones, 100% del AFFO correspondiente al 2T19, equivalente a Ps. 0.292 por CBFi.

Reporte de Resultados 2T19

	2T19	1T19	4T18 ¹	3T18	2T18 ²
CBFIs en circulación (en miles)	639,967.331	637,801.637	636,167.915	636,181.928	636,732.825
Precio del CBFi (inicio del año)	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 12.6	Ps. 12.6	Ps. 12.60
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	Ps. 11.80	Ps. 11.93	Ps. 12.7	Ps. 11.9	Ps. 12.30
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 186,784	Ps. 169,587	Ps. 166,814	Ps. 174,430	Ps. 174,632
Distribución por CBFi	Ps. 0.2919	Ps. 0.2659	Ps. 0.2622	Ps. 0.2742	Ps. 0.2741
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.8%	8.9%	8.3%	8.7%	8.7%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	9.9%	8.9%	8.3%	9.2%	8.9%

- (1) Los indicadores financieros por CBFi del 4T18 consideran 636,181.928 miles de CBFIs en octubre y 636,167.915 miles de CBFIs en noviembre y diciembre.
- (2) Los indicadores financieros por CBFi del 2T18 consideran 637,385.895 miles de CBFIs en abril y mayo y 636,732.825 miles en junio.

Reporte de Resultados 2T19

Deuda y Efectivo

Al 30 de junio de 2019, el fideicomiso cuenta con 11 créditos bancarios, con una tasa promedio ponderada de 4.51% como se describe a continuación:

Miles de pesos	2T19	Moneda contrata ción	Tasa	Tasa Variable 30jun19	Tasa Fija Cobertura	Vencimi ento	1T19	Δ% 2T19 vs 1T19
<u>Garantizados</u>								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	1,825,162 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5%	4.90%	4.73%*	Dic-23	1,861,010 ⁽¹⁾	(1.9%)
Seguros Monterrey New York Life	83,692	US\$	5.10%	-	-	Feb-23	89,673	(6.7%)
BBVA Bancomer ("Fagor")	42,007	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	44,152	(4.9%)
BBVA Bancomer ("Nippon")	41,564	US\$	4.64%	-	-	May-24	43,229	(3.9%)
BBVA Bancomer ("CEDIS")	165,297	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	171,988	(3.9%)
BBVA Bancomer ("Central Star")	39,279	US\$	Libor + 2.50%	4.90%	-	Nov-23	41,128	(4.5%)
BBVA Bancomer ("Huasteco")	203,412	US\$	Libor + 2.50%	4.90%	5.26%	Nov-28	209,410	(2.9%)
Sabadell	252,613	US\$	Libor + 2.90%	5.30%	5.21%	Mar-27	259,726	(2.7%)
Scotiabank	369,604	US\$	Libor + 2.50%	4.90%	5.23%	Abr-23	376,727	(1.9%)
Sindicato de Bancos ("HSBC")	1,437,638	US\$	Libor +2.25%	4.65%	4.90%	Dic-24 ⁽⁴⁾	1,453,448	(1.1%)
<u>Quirografarios</u>								
HSBC	670,898	US\$	Libor + 2.05%	4.45%	-	Mar-21	678,276	(1.1%)
TOTAL	5,131,166 ⁽²⁾						5,228,767 ⁽³⁾	(1.9%)

* La tasa de interés fija del crédito Sindicato, 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 2T19 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

Reporte de Resultados 2T19

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

(2) Equivalentes a US\$ 267,687 miles a un TC de Ps. 19.1685 correspondiente al 30 de junio de 2019.

(3) Equivalentes a US\$ 269,812 miles a un TC de Ps. 19.3793, correspondiente al 31 de marzo de 2019.

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

Tasa Fija	86.2%
Tasa Variable	13.8%

Denominados US\$	100.0%
Denominados Ps.	0.0%

Vencimientos*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	87,666	172,504	894,833	1,027,249	1,273,029	1,384,075	55,261	35,409	125,480	75,660	5,131,166
Porcentaje	1.7%	3.4%	17.4%	20.0%	24.8%	27.0%	1.1%	0.7%	2.4%	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\$ 95.2 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\$ 4.4 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\$ 25.6 millones corresponden a i) la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del portafolio Huasteco contratado en su mayoría a tasa fija y con vencimientos en 2023, 2024, 2025 y ii) un incremento de línea de crédito por un monto original de US\$ 11.0 millones dispuesta el 14 de diciembre de 2018 con 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.26% en dólares.

Crédito Sabadell

El crédito de US\$ 13.2 millones dispuesto a finales del 2017 con Banco Sabadell tiene 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.21% en dólares.

Crédito Scotiabank

El crédito de US\$ 19.3 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.

Crédito HSBC Quirografario

El crédito de US\$ 35.0 millones dispuesto el 20 de marzo del 2019 con HSBC fue utilizado para prepagar los créditos revolventes de Actinver y Banorte, con el fin de reducir nuestro costo de deuda. La línea de crédito cuenta con 2 años de plazo y pagos mensuales de intereses con una tasa LIBOR + 205 punto base.

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 812.0 millones en caja, un incremento de 33.3%, equivalente a Ps. 203.0 millones respecto al 31 de diciembre de 2018. El incremento fue generado principalmente por el efectivo obtenido por la operación del portafolio de Fibra Mty por Ps. 767.0 millones, el cual incluye la recuperación del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios y el acreditamiento del IVA remanente generado en la adquisición del inmueble Patria, los cuales, en conjunto ascendieron a Ps. 351.9 millones. Lo anterior fue compensando en menor medida por i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 428.9 millones, tales como: servicio de deuda neto de obtención de préstamos, distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs y recompra de títulos neta de relocalaciones; ii) desembolsos relacionados a las actividades de inversión por Ps. 123.6 millones, tales como: pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles del portafolio Filios, pagos de construcción del proyecto Zinc, e inversiones de capital; iii) entre otros impactos menores, generados principalmente por el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo.

Eventos Relevantes

- a. El 4 de abril de 2019, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios por un importe de Ps. 329.5 millones que fue concretada en el mes de diciembre de 2018, e incluye Ps. 165 de actualización.

Conferencia Telefónica

CONFERENCIA TELEFÓNICA 2T19 fibr^amty

Fecha: Jueves 25 de julio de 2019

Hora: 11:00 a.m. (Hora del Centro,
México)
12:00 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

Números de marcación:

EE. UU. / Internacional
Tel: +1-334-323-7224

México
Tel: +001 334-323-7224

**Publicación de
resultados 2T19:**

Miércoles 24 de julio de 2019
(al cierre de mercado)

Dirigida por:

- Javier Llaca, Director de Operaciones
- Jaime Martínez, Director de Finanzas

Código de acceso:

FIBRA

Grabación:

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

Para mayor información:

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

Cobertura de Analistas

Actinver

BBVA Bancomer

CitiBanamex

Signum Research

Pablo Duarte

Francisco Chavez

Dan McGoey

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 2T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Posición Financiera

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 812,011	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	3,183	2,555
Impuestos por recuperar	162	352,643
Otros activos circulantes	15,296	9,090
Total del activo circulante	830,652	973,319
Propiedades de inversión	13,206,741	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	651	481
Instrumentos financieros derivados	10,326	31,192
Otros activos no circulantes	112,983	109,422
Total del activo no circulante	13,330,701	13,388,376
Total del activo	\$14,161,353	\$14,361,695
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$ -	\$ 217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	172,894	168,619
Intereses por pagar	9,455	10,677
Cuentas por pagar	87,061	125,711
Provisiones	49,588	-
Impuestos por pagar	5,359	23,698
Depósitos de los arrendatarios	11,575	10,037
Total del pasivo circulante	335,932	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	4,913,197	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos	725	690
Instrumentos financieros derivados	158,916	2,203
Provisiones de largo plazo	10,125	-
Depósitos de los arrendatarios	98,279	103,647
Total del pasivo	5,517,174	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	7,662,835	7,628,397
Resultados acumulados	1,129,933	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral	(148,589)	28,989
Total del patrimonio	8,644,179	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio	\$14,161,353	\$14,361,695

Reporte de Resultados 2T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Utilidad Integral
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2019	2018
Ingresos totales	\$ 593,094	\$ 457,177
Mantenimiento y operación de inmuebles	42,853	41,444
Honorarios de administración de inmuebles	6,264	4,939
Predial	5,940	5,750
Seguros	2,201	1,920
Servicios administrativos	36,724	33,477
Servicios fiduciarios y gastos generales	18,826	13,220
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,618	19,929
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(256,085)	496,784
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-
Ingresos financieros	33,250	60,529
Gastos financieros	145,936	91,344
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	107,540	(43,957)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	204,588	758,510
Impuestos a la utilidad	1,700	550
Utilidad neta consolidada	\$ 202,888	\$ 757,960
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(177,578)	14,234
Total de otros componentes de la utilidad integral	(177,578)	14,234
Utilidad integral consolidada	\$25,310	\$ 772,194

Reporte de Resultados 2T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

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 2017	\$ 7,609,722	\$ 831,519	\$ 29,426	\$ 8,470,667
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	2,220	-	-	2,220
Recompra de CBFIs	(11,189)	-	-	(11,189)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(441,076)	-	(441,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,157	-	-	18,157
Costos de emisión de patrimonio	(738)	-	-	(738)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	757,960	-	757,960
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	14,234	14,234
Utilidad integral consolidada	-	757,960	14,234	772,194
Saldos al 30 de junio de 2018	\$ 7,618,172	\$ 1,148,403	\$ 43,660	\$ 8,810,235
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858			47,858
Recompra de CBFIs	(29,719)			(29,719)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(277,930)		(277,930)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,299			16,299
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada		202,888		202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados			(177,578)	(177,578)
Utilidad integral consolidada	-	202,888	(177,578)	25,310
Saldos al 30 de junio de 2019	\$ 7,662,835	\$ 1,129,933	\$ (148,589)	\$ 8,644,179

Reporte de Resultados 2T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Flujos de Efectivo Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$204,588	\$ 758,510
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	432	(1,635)
Comisión por arrendamiento	1,666	1,617
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,618	19,929
Depreciación, amortización y bajas	1,829	1,631
Ingresos financieros	(33,250)	(60,529)
Gastos financieros	145,936	91,344
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(103,687)	48,664
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	256,085	(496,784)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	488,066	362,747
Cuentas por cobrar	139	9,355
Otros activos	(14,750)	(6,250)
Impuestos por recuperar, neto	351,940	(25)
Cuentas por pagar	(38,697)	587
Impuestos por pagar	(17,089)	(14,672)
Depósitos de los arrendatarios	(1,953)	(965)
Efectivo generado en las actividades de operación	767,656	350,777
Impuestos a la utilidad pagados	(671)	(5,968)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	766,985	344,809
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(157,174)	(32,333)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(578)	(504)
Otros activos	(349)	(19,520)
Intereses cobrados	32,555	59,266
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(123,644)	6,909
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	672,616	365,638
Pago de préstamos bancarios	(699,277)	(68,305)
Intereses pagados	(138,464)	(60,113)
Costos pagados para obtención de deuda	(4,023)	(15,004)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(277,930)	(441,076)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	47,858	2,220
Recompra de CBFIs	(29,719)	(11,189)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(738)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(428,939)	(228,567)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	214,402	123,151
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	609,031	1,568,703
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(11,422)	(515)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$812,011	\$1,691,339

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ²

Monterrey

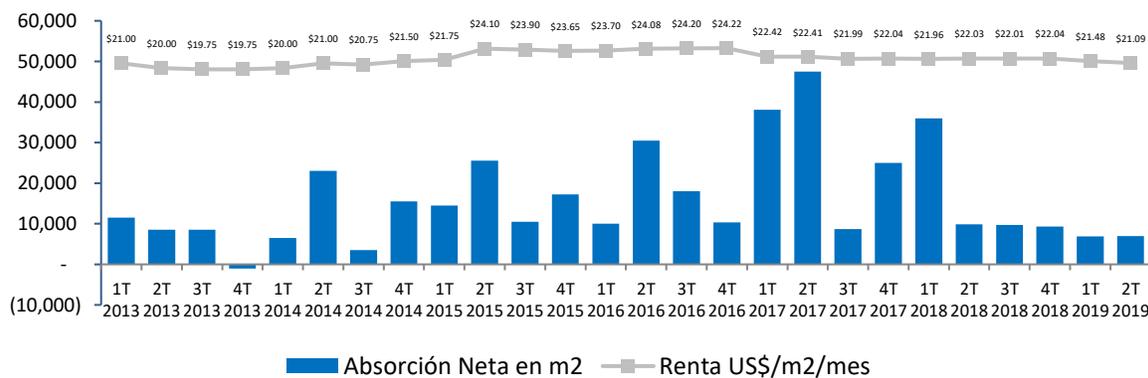
Para el cierre del 2T19, terminó la construcción de más de 11 mil m² en la zona metropolitana de Monterrey, acumulando un inventario total de 62 mil m² en lo que va del año. Este factor contribuyó para un incremento en la tasa de vacancia de 30 puntos base en comparación con el trimestre anterior, al pasar de 15.5% a 15.8% , aproximadamente 195 mil m². La absorción neta fue de aproximadamente 7 mil m², cifra similar al 1T19, pero 3 mil m² menor en comparación con el 2T18.

El precio de salida continúa mostrando una reducción moderada, principalmente explicado por la oferta adicional que se integra constantemente al inventario. Al cierre del 2T19, el precio promedio de salida fue de US\$21.09 por m², US\$ 0.39 centavos menor en comparación con el trimestre anterior.

El indicador de edificios en construcción superó los 300 mil m², un incremento de casi 70 mil m² en comparación a los 232 mil m² del trimestre anterior. Al 2T19 los mercados que presentan mayor superficie en construcción son Monterrey Centro con 43.0% del espacio corporativo, seguido de Valle Oriente con el 25.0% y San Jerónimo - Constitución con el 14.0%.

Se espera que para lo que resta del año, el mercado de oficinas en Monterrey presente una evolución favorable en términos de absorción, impulsado por la demanda de espacios corporativos la cual sigue demostrando dinamismo.

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 2Q 2019

Reporte de Resultados 2T19

Valle de México

Al finalizar el primer semestre de 2019, el inventario clase A y A+ se posicionó en los 6.5 millones de m², el inventario total incrementó 100 mil m² pasando de 11.7 millones de m² reportados en el 1T19 a 11.8 millones de m², lo cual coloca la tasa de vacancia en 15.0%, una disminución de 23 puntos base en un periodo de 3 meses.

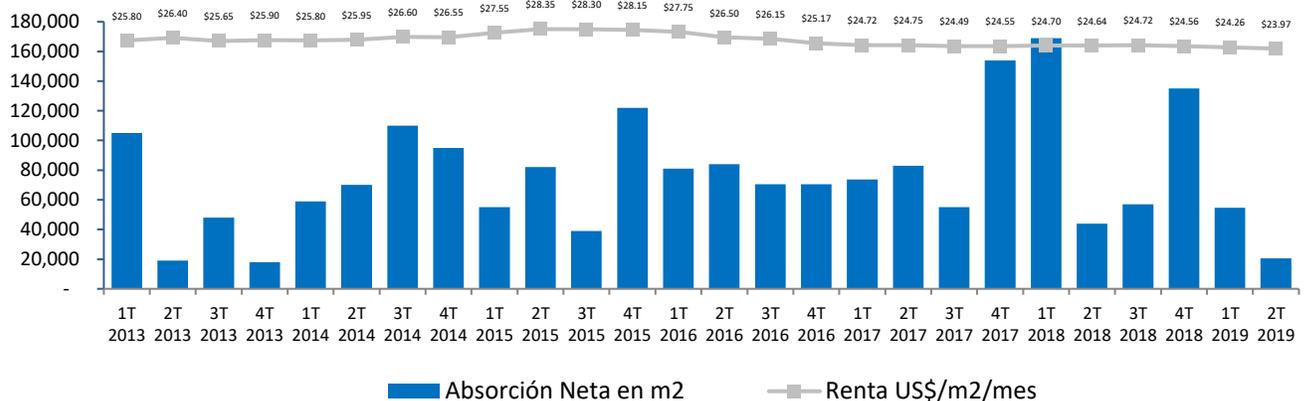
La absorción neta del trimestre registró poco más de 20 mil m², un poco menos de la mitad de la observada en el periodo inmediato anterior en donde se observó una absorción por encima de los 44 mil m².

La nueva oferta registrada en el trimestre es de 17 mil m², acumulando 84 mil m² en los primeros seis meses del año, se estima que se agreguen al inventario más de 300 mil m² en la segunda mitad del 2019.

El indicador de construcción al 30 de junio registró 1.5 millones de m² distribuidos en 65 proyectos. Los submercados en donde se concentra aproximadamente un 64% de los proyectos en construcción son; Insurgentes, Polanco y Santa Fe.

El precio de salida cerró en US\$23.97 por m², US\$ 0.29 por debajo en comparación al 1T19, la disminución de

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



precios en el mercado corresponde a ajustes principalmente motivados por un menor dinamismo en la absorción.

Guadalajara

La expectativa de crecimiento en el sector inmobiliario corporativo de la Zona Metropolitana de Guadalajara continúa positiva. El indicador de construcción cerró con 145 mil m² en desarrollo, vale la pena mencionar que el enfoque de los nuevos espacios está optando por adaptarse a las necesidades actuales del mercado local, con espacios divisibles para requerimientos que abarcan desde los 150 m² hasta espacios superiores a los 5 mil m².

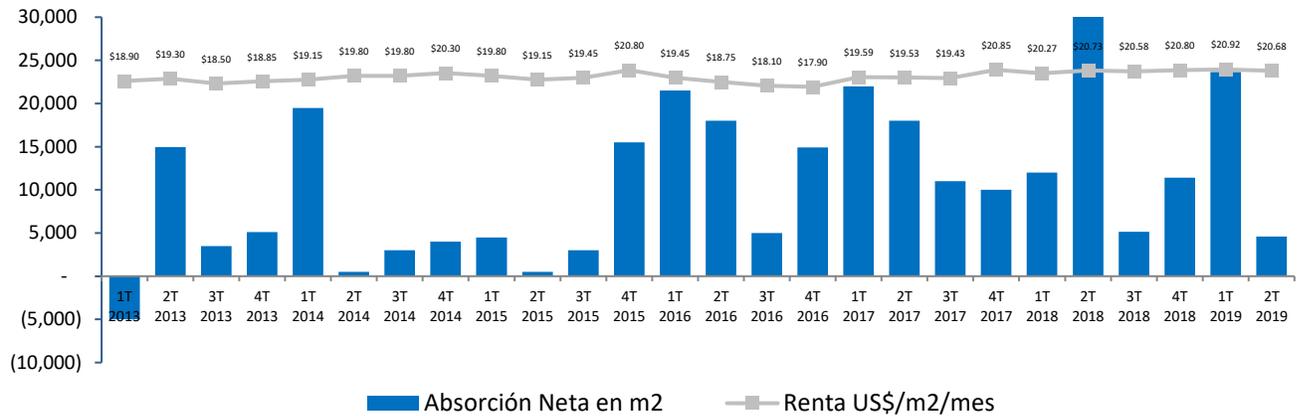
Al cierre del 2T19 la tasa de vacancia cerró en 21.0%, un decremento de 50 puntos básicos en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Para el cierre de este año, se espera un incremento de la disponibilidad de espacios por la integración de nuevos proyectos actualmente en construcción. Los submercados que tienen mayor

Reporte de Resultados 2T19

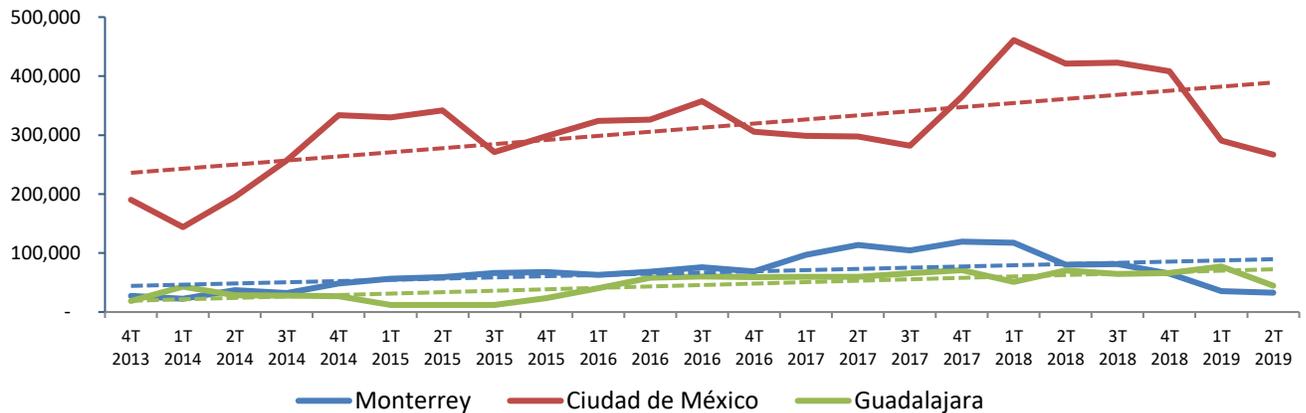
tasa de vacancia son Puerta de Hierro y López Mateos-Américas que cuentan con 44 mil m² y 35 mil m² , respectivamente.

La absorción neta del trimestre fue de 4 mil m², acumulando más de 28 mil m² en el primer semestre de 2019. Al cierre de este periodo el precio de salida reportado fue de US\$ 20.68 por m² , prácticamente en línea con el precio de US\$ 20.92 por m² observados en el trimestre inmediato anterior.

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



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



Reporte de Resultados 2T19

*El Mercado Industrial*³

Monterrey

De acuerdo con el INEGI, Nuevo León es el Estado con mayor generación de valor, generando \$321,700 millones de pesos y el segundo Estado en términos de inversión extranjera directa, una prueba de esto es que al 30 de junio de 2019 se comercializaron cerca de 280 mil m².

Al cierre del 2T19 el inventario se situó en 10.2 millones de m², un incremento de 5.6% respecto al mismo periodo del año anterior. Para el cierre del presente año se estima la incorporación de 200 mil m² adicionales, actualmente en etapa de desarrollo.

La tasa de vacancia del trimestre cerró en 7.4% correspondiente a poco más 754 mil m², un incremento de 160 puntos base encima del 5.8% observado en el 2T18, principalmente por un incremento en el inventario disponible explicado en líneas anteriores.

El precio promedio de salida al cierre del 2T19 fue de US\$4.19 por m² en línea con lo observado en el 1T19, pero incrementando US\$ 0.07 al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Saltillo

Durante el trimestre se confirmaron los planes para la construcción de parques industriales en Saltillo y Reynosa, enfocados principalmente en innovación como parte del proyecto Coahuila Industria 4.0, por otra parte, el Gobernador dio a conocer que existen dos empresas Canadienses actualmente situadas en la región, que planean invertir en los próximos meses más de US\$ 200 millones para incrementar sus operaciones.

En el submercado Ramos Arizpe la empresa Ikea (fabricante de muebles) concretó la adquisición de 780 mil m² como parte de su plan de expansión internacional, por lo que se estima que se detone en la zona un nuevo clúster industrial que incrementará de manera sustancial la demanda de nuevos espacios en este submercado.

Actualmente se encuentran más de 99 mil m² en construcción de los cuales el 95% tienen naturaleza *build to suit*, concentrándose en mayor medida en los submercados de Saltillo y Ramos Arizpe. Durante el trimestre se incorporaron más de 35 mil m² nuevos al inventario, un incremento de 4.9% en comparación en el mismo periodo del año anterior.

Al 30 de junio de 2019 la tasa de vacancia se cerró en 6.4%, disminuyendo 70 puntos básicos en relación con lo observado en el 1T19.

El precio promedio de renta cerró en US\$ 4.24 por m², en línea en lo observado en periodos anteriores y con un ligero incremento en comparación al mismo trimestre del año anterior que se situaba en US\$ 4.11 por m².

Bajío

Para el 2T19 continúan 36 proyectos en construcción que suman más de 530 mil m² en total. El 77% corresponde a proyectos *build to suit* mientras que el remanente equivale a espacios especulativos. Guanajuato

³ Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 2Q 2019

Reporte de Resultados 2T19

es el Estado que cuenta con más proyectos en construcción de la región concentrando el 48.2%, San Luis Potosí se posiciona en el segundo lugar con 21.7% en donde se están desarrollando espacios para los proveedores de BMW, y por último, Querétaro y Aguascalientes con el 20.4% y 9.7%, respectivamente.

A nivel región al 2T19, el inventario industrial se incrementó en un 4.7% con respecto al mismo trimestre del año anterior, sin embargo, la vacancia terminó en 6.8% (alrededor de 830 mil m²), uno de los indicadores más sanos a lo largo de toda la república.

Al 2T19, el precio de salida promedio de renta en la región del Bajío es de US\$ 4.05 por m², una ligera disminución en comparación al mismo trimestre del año anterior el cual se ubicaba en US\$ 4.13 por m², principalmente debido a la incorporación de nueva oferta.

Guanajuato incorporó más de 86 mil m² de nueva oferta al inventario durante el trimestre, acumulando 4.6 millones de m², sin embargo, mantuvo su precio promedio por encima del promedio de la región terminando en US\$ 4.16 por m². Durante los últimos tres meses concretó una comercialización de 40 mil m².

Querétaro se colocó como el segundo mercado de la región con mayor comercialización con cerca de 25 mil m² cerrando el trimestre con un inventario de 4.2 millones de m², es la entidad de la región con mayor tasa de vacancia con 7.9%, motivado principalmente por la nueva oferta 27 mil m².

San Luis Potosí mantuvo en cifras similares la absorción neta en comparación con el mismo periodo del año anterior. El mercado tuvo un crecimiento de inventario de 2.7%, con un inventario por encima de los 20 mil m².



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

Estados financieros consolidados
condensados no auditados al 30 de junio
de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y
por los períodos de seis meses del 1 de
enero al 30 de junio de 2019 y 2018.

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

Estados consolidados condensados de posición financiera no auditados

Al 30 de junio de 2019 y al 31 diciembre de 2018.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	Nota	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 812,011	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	5	3,183	2,555
Impuestos por recuperar	6	162	352,643
Otros activos circulantes	7	15,296	9,090
Total del activo circulante		830,652	973,319
Propiedades de inversión	8	13,206,741	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		651	481
Instrumentos financieros derivados	10	10,326	31,192
Otros activos no circulantes	7	112,983	109,422
Total del activo no circulante		13,330,701	13,388,376
Total del activo		\$14,161,353	\$14,361,695
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	9	\$ -	\$ 217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	172,894	168,619
Intereses por pagar		9,455	10,677
Cuentas por pagar		87,061	125,711
Provisiones		49,588	-
Impuestos por pagar		5,359	23,698
Depósitos de los arrendatarios		11,575	10,037
Total del pasivo circulante		335,932	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	9	4,913,197	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos		725	690
Instrumentos financieros derivados	10	158,916	2,203
Provisiones de largo plazo		10,125	-
Depósitos de los arrendatarios		98,279	103,647
Total del pasivo		5,517,174	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:	12		
Patrimonio contribuido		7,662,835	7,628,397
Resultados acumulados		1,129,933	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral	10	(148,589)	28,989
Total del patrimonio		8,644,179	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio		\$14,161,353	\$14,361,695

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

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

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

	Nota	2019	2018
Ingresos totales		\$ 593,094	\$ 457,177
Mantenimiento y operación de inmuebles		42,853	41,444
Honorarios de administración de inmuebles		6,264	4,939
Predial		5,940	5,750
Seguros		2,201	1,920
Servicios administrativos		36,724	33,477
Servicios fiduciarios y gastos generales		18,826	13,220
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	14,618	19,929
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	(256,085)	496,784
Utilidad en venta de propiedades de inversión		151	-
Ingresos financieros		33,250	60,529
Gastos financieros		145,936	91,344
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta		107,540	(43,957)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		204,588	758,510
Impuestos a la utilidad		1,700	550
Utilidad neta consolidada		\$ 202,888	\$ 757,960
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	(177,578)	14,234
Utilidad integral consolidada		\$ 25,310	\$ 772,194
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.32	\$ 1.19
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.32	\$ 1.18

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

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 2017	\$ 7,609,722	\$ 831,519	\$ 29,426	\$ 8,470,667
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	2,220	-	-	2,220
Recompra de CBFIs	(11,189)	-	-	(11,189)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(441,076)	-	(441,076)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	18,157	-	-	18,157
Costos de emisión de patrimonio	(738)	-	-	(738)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	757,960	-	757,960
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	14,234	14,234
Utilidad integral consolidada	-	757,960	14,234	772,194
Saldos al 30 de junio de 2018	<u>\$ 7,618,172</u>	<u>\$ 1,148,403</u>	<u>\$ 43,660</u>	<u>\$ 8,810,235</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(29,719)	-	-	(29,719)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(277,930)	-	(277,930)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,299	-	-	16,299
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	202,888	-	202,888
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(177,578)	(177,578)
Utilidad integral consolidada	-	202,888	(177,578)	25,310
Saldos al 30 de junio de 2019	<u>\$ 7,662,835</u>	<u>\$ 1,129,933</u>	<u>\$ (148,589)</u>	<u>\$ 8,644,179</u>

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

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

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

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 204,588	\$ 758,510
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	432	(1,635)
Comisión por arrendamiento	1,666	1,617
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14,618	19,929
Depreciación, amortización y bajas	1,829	1,631
Ingresos financieros	(33,250)	(60,529)
Gastos financieros	145,936	91,344
(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(103,687)	48,664
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	256,085	(496,784)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	<u>\$ 488,066</u>	<u>\$ 362,747</u>
Cuentas por cobrar	139	9,355
Otros activos	(14,750)	(6,250)
Impuestos por recuperar, neto	351,940	(25)
Cuentas por pagar	(38,697)	587
Impuestos por pagar	(17,089)	(14,672)
Depósitos de los arrendatarios	(1,953)	(965)
Efectivo generado en las actividades de operación	<u>767,656</u>	<u>\$ 350,777</u>
Impuestos a la utilidad pagados	(671)	(5,968)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	<u>\$ 766,985</u>	<u>\$ 344,809</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(157,174)	(32,333)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(578)	(504)
Otros activos	(349)	(19,520)
Intereses cobrados	32,555	59,266
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	<u>\$ (123,644)</u>	<u>\$ 6,909</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	672,616	365,638
Pago de préstamos bancarios	(699,277)	(68,305)
Intereses pagados	(138,464)	(60,113)
Costos pagados para obtención de deuda	(4,023)	(15,004)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(277,930)	(441,076)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	47,858	2,220
Recompra de CBFIs	(29,719)	(11,189)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(738)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>\$ (428,939)</u>	<u>\$ (228,567)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	214,402	123,151
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	609,031	1,568,703
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(11,422)	(515)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 812,011</u>	<u>\$1,691,339</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 y al 31 de diciembre de 2018. 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, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas y legales son internas.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico.

2. Eventos relevantes

- a. El 15 de enero de 2019, Fibra MTY concluyó el proceso de sindicación del crédito contratado con HSBC México, S.A. IBM Grupo Financiero (“HSBC”) uniéndose las siguientes instituciones financieras BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (“Bancomer”) con una participación de 16.67%, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat con una participación de 16.67%, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte con una participación de 13.33%, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero con una participación de 13.33%, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex con una participación de 10.00%, y Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con una participación de 10.00%; realizando las instituciones participantes el cruce de fondos a HSBC en esa fecha. Este proceso no representó implicaciones contables para Fibra MTY.
- b. El 11 de marzo de 2019, Fibra MTY vendió una porción de terreno de uno de los inmuebles del portafolio Huasteco, dicha desinversión fue previamente aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso el 12 de febrero de 2018, el importe de la venta ascendió a US\$97.4 miles de dólares que a la fecha de la venta equivalían a \$1,902.

- c. El 15 de marzo de 2019, Fibra MTY contrató con HSBC una línea de crédito quirografaria por un monto de US\$35 millones de dólares. La vigencia del crédito es de dos años a partir de la disposición con una única amortización al vencimiento y pagos mensuales de intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 205 puntos base; Fibra MTY no contrató ninguna cobertura para esta línea de crédito. El 20 de marzo de 2019 se dispuso de la totalidad de la línea equivalente a \$672,616, a la fecha de la disposición.
- d. El 4 de abril de 2019, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios por un importe de \$329,506, e incluye \$165 de actualización.
- e. El 25 de abril de 2019, en Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs, se aprobó el monto máximo de recursos a destinarse para la recompra de CBFIs propios de Fibra MTY por el periodo comprendido de abril 2019 y hasta la celebración de la siguiente asamblea anual a llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año 2020, dicho monto asciende a \$380,000, y en ningún caso podrá exceder del máximo permisible conforme a la regulación del fondo de recompra.
- f. El 7 de junio de 2019, Fibra MTY contrató con Bancomer una línea de crédito revolvente por un monto de US\$16 millones de dólares. La vigencia de la línea de crédito es de tres años a partir de la fecha de contratación con pagos mensuales de intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 205 puntos base, las disposiciones tienen un plazo máximo de 1 año. Al 30 de junio de 2019 Fibra MTY no ha dispuesto de esta línea.

3. Bases de preparación y presentación

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

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 30 de junio de 2019 y por los seis meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

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 2018, excepto por la nueva política contable generada por la adopción de la IFRS 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019, lo cual no represento un impacto para Fibra MTY:

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16, *Arrendamientos*, fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para Fibra MTY como arrendador permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamientos operativos y financieros.

La IFRS 16 es efectiva a partir del 1 de enero de 2019 y Fibra MTY decidió adoptarla aplicando el enfoque prospectivo que implica no modificar periodos anteriores. La IFRS 16 define un arrendamiento como un contrato en el que se otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo definido a cambio de una contraprestación.

Como arrendatario, Fibra MTY mantiene únicamente un arrendamiento clasificado como de corto plazo, por lo que, reconoce los pagos de renta directamente como un gasto en resultados, atendiendo las exenciones opcionales que provee la IFRS 16 para no valorar los arrendamientos cuya vigencia sea menor a 12 meses. El gasto reconocido en el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 asciende a \$884. Por lo tanto, no existieron impactos en los estados financieros consolidados por la adopción de la norma.

Fibra MTY ha tomado las medidas requeridas para implementar los cambios que la norma representa en términos de control interno, asuntos fiscales y de sistemas, a partir de la fecha de adopción, así como para la evaluación continua de si los contratos en donde legalmente funge como arrendador o arrendatario, cumplen con la definición de arrendamiento establecida por la IFRS 16.

- 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 24 de julio de 2019 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 de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- vii. **Presentación del estado de flujos de efectivo** – Los estados consolidados de flujos de efectivo 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

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo en bancos	\$129,756	\$ 163,468
Equivalentes de efectivo	<u>682,255</u>	<u>445,563</u>
Total	<u>\$812,011</u>	<u>\$ 609,031</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 30 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro, udibono y cetes del Gobierno Federal.

5. Cuentas por cobrar

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Clientes	\$ 704	\$ 259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	48	128
Otras cuentas por cobrar	<u>2,431</u>	<u>2,168</u>
Total	<u>\$ 3,183</u>	<u>\$ 2,555</u>

Cuentas por cobrar y estimación de deterioro

La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

6. Impuestos por recuperar

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
IVA	\$ 70	\$ 352,015
Otros	<u>92</u>	<u>628</u>
Total	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 352,643</u>

7. Otros activos

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Circulantes		
Depósitos en garantía	\$ 4	\$ 5
Pagos anticipados ⁽¹⁾	11,724	4,988
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	1,472	1,706
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	<u>2,096</u>	<u>2,391</u>
Total	<u><u>\$15,296</u></u>	<u><u>\$ 9,090</u></u>
No Circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$55,547	\$ 56,802
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	15,116	15,253
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	8,407	9,664
Seguros y Fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	2,752
Depósitos en garantía	2,286	2,220
Mobiliario y equipo de oficina	3,973	4,610
Activos intangibles	16,915	17,908
Otros	<u>209</u>	<u>213</u>
Total	<u><u>\$112,983</u></u>	<u><u>\$ 109,422</u></u>

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

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 30 de junio de 2019, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones /Bajas	Inversiones de Capital	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de junio de 2019
Propiedades de inversión:					
Casona ⁽¹⁾	\$ 340,845	\$ -	\$ 1,435	\$ (6,830)	\$335,450
Catacha ⁽²⁾	63,884	-	75	(703)	63,256
Monza ⁽²⁾	254,500	-	35	1,165	255,700
Monza 2 ⁽²⁾	89,000	-	-	1,000	90,000
Prometeo ⁽⁵⁾	490,000	-	387	(387)	490,000
Oficinas en el Parque ⁽¹⁾	2,115,000	-	8,925	(9,925)	2,114,000
Neoris/General Electric ⁽¹⁾	678,000	-	62	11,938	690,000
Axtel ⁽¹⁾	435,000	-	-	5,000	440,000
Atento ⁽¹⁾	80,000	-	-	-	80,000
Cuadrante ⁽¹⁾	114,008	-	46	(2,877)	111,177
Danfoss ⁽¹⁾	338,094	-	651	(12,880)	325,865
Cuprum ⁽¹⁾⁽⁹⁾	121,872	25,506	29	(26,645)	120,762
Ciénega ⁽⁶⁾	276,175	-	-	(4,941)	271,234
Fortaleza ⁽⁶⁾	700,000	-	-	2,000	702,000
Nico 1 ⁽¹⁾	564,145	-	-	(14,009)	550,136
Providencia ⁽⁷⁾	951,379	-	1,968	(26,550)	926,797
Redwood ⁽³⁾	710,586	-	600	(21,120)	690,066
Santiago ⁽²⁾	207,377	-	70	(3,302)	204,145
Huasteco ⁽⁴⁾	1,159,042	(1,751)	3,100	(32,219)	1,128,172
Cauhtémoc ⁽⁵⁾	425,000	-	-	5,000	430,000
Catacha 2 ⁽²⁾	72,729	-	60	(1,866)	70,923
Zinc ⁽¹⁰⁾	116,317	72,479	-	26,850	215,646
Patria ⁽⁸⁾	330,000	232	197	(1,429)	329,000
Filios ⁽⁸⁾⁽¹¹⁾	2,614,328	101,264	175	(143,355)	2,572,412
Total propiedades de inversión	<u>\$13,247,281</u>	<u>\$ 197,730</u>	<u>\$ 17,815</u>	<u>\$ (256,085)</u>	<u>\$13,206,741</u>

Inversiones de Capital en proceso

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$43,802	\$ 22,305
Adiciones por inversiones de capital	17,815	47,568
Inversiones terminadas	(8,405)	(26,071)
Saldo final	<u>\$53,212</u>	<u>\$ 43,802</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 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

⁽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 con HSBC.
- (9) Al 30 de junio de 2019 Fibra MTY reconoció una provisión de \$25,506 por obligación contractual con posible salida de recursos para recuperar el derecho de utilizar el Inmueble para reposicionarlo a su mayor y mejor uso.
- (10) Al 30 de junio de 2019, la propiedad Zinc, se encontraba en la fase de entrega recepción del proyecto de construcción. Dado lo anterior, se reconoció una provisión de \$10,119 equivalente a la obligación contractual del último pago del proyecto.
- (11) Al 30 de junio 2019 Fibra MTY reconoció una obligación contractual para efectuar mejoras al portafolio Filios por un monto equivalente a \$24,088.

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de junio de 2019 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

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

De acuerdo con este enfoque, las tasas de descuento al 30 de junio de 2019 se ubicaron en un rango de 9.25% a 10.75% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 10.75% en propiedades industriales; y de 10.00% a 10.25% en propiedades comerciales.

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$256,085, generado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, fue ocasionado principalmente por la depreciación del peso frente al dólar durante este periodo

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

9. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre 2018, se integran como sigue:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Corto plazo:		
Préstamo bancario Banorte denominado en pesos mexicanos y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 28 días más una sobretasa de 2.5% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal en mayo de 2019 ⁽¹⁾ .	\$ -	\$ 220,000
Costos de obtención de deuda	-	(2,688)
Total de préstamos bancarios de corto plazo	\$ -	\$ 217,312
	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
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 ⁽²⁾ .	\$1,845,866	\$1,927,000
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.	83,692	96,037
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 y hasta marzo de 2025.	288,147	310,825
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.	252,613	267,812
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.	369,604	385,122
Préstamo bancario Actinver denominado en pesos mexicanos y con tasa de interés variable basada en TIIE 28 días más una sobretasa de 3.00% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal en noviembre de 2021 ⁽¹⁾ .	-	400,000
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.	203,412	214,951
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.	1,437,638	1,474,245
Préstamo bancario HSBC denominado en dólares 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 2021.	670,898	-
Costos de obtención de deuda	(65,779)	(70,633)
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	5,086,091	5,005,359
	(172,894)	(168,619)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	\$4,913,197	\$4,836,740

- (1) Créditos prepagados el 21 de marzo de 2019 con los recursos provenientes del préstamo bancario HSBC. El beneficio del financiamiento a una tasa de interés menor se vio reflejado a partir de dicha fecha.
- (2) El 25 de abril de 2018, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de este crédito y pasó de un plazo remanente de 2.5 a 5 años. Los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos en el estado de resultados de conformidad con la IFRS 9 e incrementaron el gasto financiero en \$26,908 a esa fecha. Al 30 de junio de 2019, 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 \$20,704.

El efectivo restringido de los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito, el cual se presenta dentro del rubro de “Otros activos no circulantes” (ver Nota 7) en el estado de posición financiera al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre 2018, se integra como sigue:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo Restringido		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$ 25,780	\$ 26,353
Deuda asumida SMNYL	5,550	5,645
Préstamo bancario Sabadell	7,678	8,257
Préstamo bancario Scotiabank	5,147	5,179
Préstamo bancario Sindicado HSBC	<u>11,392</u>	<u>11,368</u>
Total	<u>\$ 55,547</u>	<u>\$ 56,802</u>

Los costos de emisión de deuda netos de amortizaciones al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre 2018, se integran como sigue:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Costos de emisión de deuda netos de amortizaciones		
Corto Plazo		
Préstamo bancario Banorte	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,688</u>
Largo Plazo		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$23,342	\$26,425
Préstamo bancario Sabadell	2,786	3,010
Préstamo bancario Scotiabank	1,212	1,365
Préstamo bancario Actinver	-	389
Préstamo bancario BBVA Bancomer	766	806
Préstamo bancario Sindicado HSBC	35,282	38,638
Préstamo bancario HSBC	2,381	-
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	<u>10</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$65,779</u>	<u>\$70,633</u>

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018 los cambios en pasivos que derivan de actividades de financiamiento por préstamos bancarios de acuerdo con el flujo de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$5,222,671	\$2,701,630
Obtención de préstamos bancarios	672,616	3,153,843
Pago de préstamos bancarios	(699,277)	(566,347)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(4,023)	(56,925)
Amortización de costos de deuda	11,563	7,605
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(2,724)	23,428
Ganancia cambiaria	(114,735)	(40,563)
Saldo final	<u>\$5,086,091</u>	<u>\$5,222,671</u>

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 30 de junio de 2019, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria como se muestra en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

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

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 35.98% y 36.79%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$812,011	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	3,183	2,555
Otros activos financieros	57,837	59,027
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	10,326	31,192
Pasivos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	85,837	125,097
Préstamos bancarios de corto plazo	-	217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	172,894	168,619
Préstamos bancarios de largo plazo	4,913,197	4,836,740
Intereses por pagar	9,455	10,677
Depósitos de los arrendatarios	109,854	113,684
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	158,916	2,203

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:

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$1,845,866	\$1,834,822	\$1,927,000	\$1,932,224
Deuda asumida SMNYL	83,692	84,928	96,037	95,967
Deuda asumida BBVA Bancomer	288,147	290,016	310,825	305,855
Préstamo bancario Sabadell	252,613	253,053	267,812	267,872
Préstamo bancario Scotiabank	369,604	371,645	385,122	386,245
Préstamo bancario Actinver	-	-	400,000	400,000
Préstamo bancario BBVA Bancomer	203,412	203,446	214,951	214,799
Préstamo bancario Sindicado HSBC	1,437,638	1,443,823	1,474,245	1,477,544
Préstamo bancario HSBC	670,898	673,361	-	-

El valor razonable de la deuda a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

Con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia (LIBOR) de los pasivos a largo plazo, Fibra MTY contrató swaps de tasa de interés (IRS) y designó como partida cubierta los pagos de intereses derivados de la deuda que mantiene.

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 2018	Reclasificación de OCI a resultados	Reconocido en OCI	Valor razonable al 30 de junio de 2019
USD	36,656,426	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 13,850	\$3,500	\$(11,103)	\$ 2,747
USD	29,042,100	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	16,708	4,230	(10,286)	6,422
USD	19,996,200	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	361	2,121	796	1,157
USD	9,522,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	132	438	(174)	(42)
USD	13,178,566	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	141	134	(8,168)	(8,027)
USD	19,281,857	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(228)	(481)	(14,207)	(14,435)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(378)	-	(17,775)	(18,153)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(678)	-	(32,772)	(33,450)
USD	10,611,765	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(143)	(282)	(11,770)	(11,913)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(776)	(1,293)	(72,119)	(72,895)
	303,376,658						\$ 28,989	\$8,367	\$(177,578)	\$ (148,589)

Al 30 de junio de 2019, 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 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 30 de junio 2019	1 de enero al 30 de junio 2018
Ingresos por renta y mantenimiento⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 5,941
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	9,767	9,146
Penta Motriz, S.A. de C.V.	3,940	3,784
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	10,014	10,462
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	2,358	2,604
Copachisa, S.A. de C.V.	81	72
	<u>\$26,160</u>	<u>\$32,009</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	<u>\$ 7</u>	<u>\$ -</u>

	1 de enero al 30 de junio 2019	1 de enero al 30 de junio 2018
Ganancia Cambiaria ⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 229	\$ 73
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	1	5
Buró Inmobiliario Elite, S.A.	6	18
	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 96</u>

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

Servicios Maple, S.A. de C.V. antes DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. ^{(1) (2)}	\$11,200	\$13,814
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	140	350
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	129	58
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	400	250
	<u>\$11,869</u>	<u>\$14,472</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Otras cuentas por cobrar ⁽³⁾	<u>\$ 48</u>	<u>\$ 128</u>
<u>Cuentas por pagar:</u> ^{(1) (4)}		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 1,561
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	3,963	4,064
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	261	268
	<u>\$6,349</u>	<u>\$ 8,018</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.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. El 11 de febrero de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2019, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 4,687,806. Al 30 de junio de 2019 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 1,406,340 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.59 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$16,299. En adición se reconocieron \$1,681 de efecto favorable en resultados por cancelación de exceso en provisión de 2018, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$14,618.
- b. El 15 de febrero de 2019, Fibra MTY incrementó sus CBFIs en circulación en 3,122,310 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 2018.
- c. Al 30 de junio de 2019, Fibra MTY recompró 2,542,080 CBFIs equivalentes a \$29,719 y recolocó 4,005,000 CBFIs equivalentes a \$47,858.
- d. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existieron 640,628,427 y 636,043,197, CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo en importe y por CBFI realizadas por el Fideicomiso, durante el periodo de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2019, y sus respectivas fechas de pago:

Trimestre o mes en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en Pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
1T 2019	\$169,587	637,801.637	\$0.266	10-abr-2019	26-abr-2019
Nov y Dic 2018	\$107,814	636,167.915 ⁽¹⁾	\$0.170	11-feb-2019	22-feb-2019

- (1) El 15 de febrero de 2019, fue liquidado el plan de incentivos basado en CBFIs 2018 a los ejecutivos participantes por lo que se agregaron a los CBFIs en circulación sujetos a distribución 3,122.310 miles de CBFIs y representaron una distribución adicional de Ps. 529.

13. Utilidad por CBFI

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

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

	1 de enero al 30 de junio de 2019	1 de enero al 30 de junio de 2018
Utilidad neta consolidada	\$ 202,888	\$ 757,960
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	638,161.166	637,079.611
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	<u>3,047.074</u>	<u>3,122.310</u>
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>641,208.240</u>	<u>640,201.921</u>
Utilidad neta básica consolidada por CBFI	\$ 0.32	\$ 1.19
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 1.18</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 y Filios (cinco inmuebles).
- **Comercial.** Monza, Monza 2 y Huasteco (un inmueble).

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de seis meses, terminados el 30 de junio de 2019 y 2018. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad neta por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY y a su vez se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, y por los periodos de seis meses de operación del Fideicomiso, terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, la información por segmentos de posición financiera y resultados, es como sigue:

Al 30 de junio de 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$6,958,845	\$5,878,496	\$369,400	\$ -	\$13,206,741
Total de activos	-	-	-	14,161,353	14,161,353
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,086,091	5,086,091
Al 31 de diciembre de 2018	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$6,974,206	\$5,905,975	\$367,100	\$ -	\$13,247,281
Total de activos	-	-	-	14,361,695	14,361,695
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	217,312	217,312
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,005,359	5,005,359
1 de enero al 30 de junio 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$321,185	\$255,242	\$16,667	\$ -	\$593,094
Gastos de operaciones	45,989	9,779	1,490	-	57,258
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	55,550	55,550
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	14,618	14,618
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(57,583)	(200,673)	2,171	-	(256,085)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	151	151
Resultado financiero	-	-	-	(5,146)	(5,146)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	\$204,588
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$275,196	\$245,463	\$15,177	\$ -	\$535,836
1 de enero al 30 de junio 2018	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$262,571	\$178,554	\$16,052	\$ -	\$457,177
Gastos de operación	41,551	10,389	1,488	-	53,428
Gastos por mantenimientos	595	30	-	-	625
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	46,697	46,697
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	19,929	19,929
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	387,915	92,386	16,483	-	496,784
Resultado financiero	-	-	-	(74,772)	(74,772)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	\$758,510
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	\$221,020	\$168,165	\$14,564	\$ -	\$403,749

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

15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados Fibra MTY ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 30 de junio de 2019 y hasta el 24 de julio de 2019 (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:

- El 10 de julio de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo con base en los resultados financieros del segundo trimestre de 2019, en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$186,784 que corresponde a \$0.292 pesos por CBFi y será pagado el 26 de julio de 2019.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157
(Banco Invex, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria.**
Estados financieros condensados
proforma de adquisiciones no auditados
al y por los seis meses terminados el 30
de junio de 2018.

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 antes y después de la adquisición de “Filios” y estado condensado de posición financiera proforma no auditado.

Al 30 de junio de 2019 y 2018.

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

	Información actual al 30 de Junio de 2019			Información proforma al 30 de Junio de 2018		
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Antes de Adq.	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Después de Adq.	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Proforma.
Activo						
Activo circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,217,829	\$ (405,818)	\$ 812,011	\$ 1,691,339	\$ (680,953)	\$ 1,010,386
Cuentas por cobrar	3,183	-	3,183	4,758	1,385	6,143
Impuestos por recuperar	162	-	162	2,559	331,817	334,376
Otros activos circulantes	15,296	-	15,296	14,599	-	14,599
Total del activo circulante	1,236,470	(405,818)	830,652	1,713,255	(347,751)	1,365,504
Propiedades de inversión	10,634,329	2,572,412	13,206,741	10,136,355	2,717,278	12,853,633
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	651	-	651	1,217	-	1,217
Instrumentos financieros derivados	10,326	-	10,326	43,940	-	43,940
Otros activos	105,205	7,778	112,983	98,655	7,903	106,558
Total del activo no circulante	10,750,511	2,580,190	13,330,701	10,280,167	2,725,181	13,005,348
Total del activo	\$ 11,986,981	\$ 2,174,372	\$ 14,161,353	\$ 11,993,422	\$ 2,377,430	\$ 14,370,852

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados proforma

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 antes y después de la adquisición de “Filios” y estado condensado de posición financiera proforma no auditado.

Al 30 de junio de 2019 y 2018.

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

	Información actual al 30 de Junio de 2019			Información proforma al 30 de Junio de 2018		
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Antes de Adq.	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Después de Adq.	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Proforma.
Pasivo y patrimonio						
Pasivo circulante:						
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	\$ 156,770	\$ 16,124	\$ 172,894	\$ 153,808	\$ 16,709	\$ 170,517
Intereses por pagar	9,455	-	9,455	6,937	-	6,937
Cuentas por pagar	87,061	-	87,061	11,998	-	11,998
Provisiones	35,625	13,963	49,588	-	-	-
Impuestos por pagar	5,359	-	5,359	14,000	-	14,000
Depósitos de los arrendatarios	11,575	-	11,575	8,205	-	8,205
Total del pasivo circulante	305,845	30,087	335,932	194,948	16,709	211,657
Préstamos bancarios de largo plazo	2,655,803	2,257,394	4,913,197	2,908,566	2,344,275	5,252,841
Impuestos a la utilidad diferidos	725	-	725	734	-	734
Instrumentos financieros derivados	74,108	84,808	158,916	280	84,808	85,088
Provisiones de largo plazo	-	10,125	10,125	-	-	-
Depósitos de los arrendatarios	80,396	17,883	98,279	78,659	18,531	97,190
Total del pasivo	3,116,877	2,400,297	5,517,174	3,183,187	2,464,323	5,647,510
Patrimonio de los fideicomitentes						
Patrimonio contribuido	7,662,835	-	7,662,835	7,618,172	-	7,618,172
Resultados acumulados	1,271,050	(141,117)	1,129,933	1,148,403	(2,085)	1,146,318
Otros componentes de la utilidad integral	(63,781)	(84,808)	(148,589)	43,660	(84,808)	(41,148)
Total del patrimonio	8,870,104	(225,925)	8,644,179	8,810,235	(86,893)	8,723,342
Total del pasivo y patrimonio	\$ 11,986,981	\$ 2,174,372	\$ 14,161,353	\$ 11,993,422	\$ 2,377,430	\$ 14,370,852

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados proforma

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

Estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales antes y después de la adquisición de “Filios” y estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado.

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

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

	2019			2018		
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Antes de Adq	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Después de Adq	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Fibra MTY) Proforma
Ingresos totales	\$ 485,376	\$ 107,718	\$ 593,094	\$ 457,177	\$ 108,318	\$ 565,495
Mantenimiento y operación de inmuebles	42,853	-	42,853	41,444	-	41,444
Honorarios de administración de inmuebles	5,626	638	6,264	4,939	641	5,580
Predial	5,940	-	5,940	5,750	1,117	6,867
Seguros	1,804	397	2,201	1,920	321	2,241
Servicios administrativos	36,724	-	36,724	33,477	-	33,477
Servicios fiduciarios y gastos generales	18,010	816	18,826	13,220	1,555	14,775
Plan a ejecutivos basado en CBFIs	14,618	-	14,618	19,929	-	19,929
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(112,730)	(143,355)	(256,085)	496,784	-	496,784
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-	151	-	-	-
Ingresos financieros	33,250	-	33,250	60,529	(25,437)	35,092
Gastos financieros	72,924	73,012	145,936	91,344	72,787	164,131
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	63,987	43,553	107,540	(43,957)	(51,602)	(95,559)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	271,535	(66,947)	204,588	758,510	(45,142)	713,368
Impuestos a la utilidad	1,700	-	1,700	550	-	550
Utilidad neta consolidada	\$ 269,835	\$ (66,947)	\$ 202,888	\$ 757,960	\$ (45,142)	\$ 712,818
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(93,689)	(83,889)	(177,578)	14,234	(83,889)	(69,655)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	\$ 176,146	\$ (150,836)	\$ 25,310	\$ 772,194	\$ (129,031)	\$ 643,163
Utilidad neta básica consolidada por CBFI **	\$ 0.42	\$ 0.00	\$ 0.32	\$ 1.19	\$ -	\$ 1.12
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI **	\$ 0.42	\$ 0.00	\$ 0.32	\$ 1.18	\$ -	\$ 1.11
Miles de CBFIs promedio ponderados en circulación	638,161.166	-	638,161.166	637,079.611	-	637,079.611
Miles de CBFIs promedio ponderados diluidos	641,208.240	-	641,208.240	640,201.921	-	640,201.921

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros condensados proforma.

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

Notas a la información financiera condensada actual y proforma.

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), a menos que se indique otra denominación.

1. Actividades

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 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 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.

2. Cumplimiento con la Circular Única de Emisoras

En cumplimiento con el artículo 35, fracción I, último párrafo, de la Circular Única de Emisoras que a la letra dice:

“Adicionalmente, en la información trimestral que presente la emisora correspondiente al trimestre en que surta efectos la reestructuración societaria y durante los 3 siguientes, deberá incluir en sus notas, para efectos comparativos, estados financieros con cifras proforma en los que se presente la situación financiera y los resultados de la emisora como si la reestructuración respectiva hubiera surtido efectos en el mismo trimestre del ejercicio anterior. La información financiera proforma deberá elaborarse de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones.”

Fibra MTY presenta la siguiente información financiera condensada al y por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, correspondiente al segundo trimestre siguiente a aquel en que surtió efectos la reestructura societaria ocurrida el 18 de diciembre de 2018 por la adquisición del inmueble “Filios”:

- Estado consolidado condensado de posición financiera al 30 de junio de 2019 con y sin la adquisición del portafolio “Filios” (en adelante, “la adquisición”) para propósitos comparativos.
- Estado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2018.
- Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 con y sin la adquisición para propósitos comparativos.
- Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.
- Notas a la información financiera y proforma no auditada, por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018.

3. Descripción de la transacción

El 18 de diciembre de 2018, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio “Filios”, la cual fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 26 de noviembre de 2018, y consiste en un complejo industrial y de oficinas con un área bruta rentable (ABR) de aproximadamente 148,580 m² de superficie, construidos sobre cinco lotes de terreno que, en su conjunto, representan una superficie total de 384,451 m² aproximadamente. El complejo se localiza en el municipio de Apodaca, Nuevo León.

De manera simultánea a la adquisición del portafolio, Fibra MTY lo arrendó de vuelta a la misma contraparte. Por lo tanto, al tratarse de una transacción de las denominadas arrendamientos en vía de regreso, el contrato de arrendamiento del portafolio “Filios” se evaluó bajo los requerimientos de la IAS 17 “Arrendamientos” y ha sido definido como un arrendamiento operativo; dicha conclusión es consistente bajo la nueva IFRS 16 “Arrendamientos”. Este contrato es de características de tipo triple neto absoluto y se encuentra denominado en dólares, lo cual implica que el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, el seguro, el impuesto predial y las inversiones de capital. El contrato de arrendamiento tiene un plazo forzoso de 10 años con la opción para el arrendatario de renovarlo hasta por 2 periodos consecutivos de 5 años cada uno. En línea con el contrato de arrendamiento en vía de regreso, el portafolio “Filios” cuenta con una tasa de ocupación del 100%.

La transacción fue valuada en US\$135,000 miles de dólares, integrada por: 1) el precio de adquisición de US\$132,621 miles de dólares equivalentes a \$2,696,674 y \$2,634,289 a la fecha de la transacción y al 30 de junio de 2018, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma, más el IVA correspondiente a las construcciones y otros impuestos y gastos de adquisición de \$424,955 y \$414,806, respectivamente; y 2) US\$2,379 miles de dólares correspondientes a reparaciones inmediatas y remediaciones en la propiedad a ser realizadas por el arrendatario a costo de Fibra MTY durante los primeros 12 meses del arrendamiento y en un plazo no mayor a 24 meses.

Este precio fue liquidado mediante pago en efectivo proveniente de: i) la disposición parcial de una nueva línea de crédito sindicada en dólares con HSBC como banco líder; ii) la utilización de ciertos créditos en pesos y dólares, contratados previamente; y iii) efectivo disponible en caja; ver nota 6.

Se espera que el portafolio “Filios” genere un Ingreso Operativo Neto (ION) anual por US\$11,128 miles de dólares, el cual, considerando seis meses proforma equivale a US\$5,564 miles de dólares, los cuales a un tipo de cambio promedio de \$19.0941 del periodo pro formado, terminado el 30 de junio de 2018, equivale a \$106,239. Por los seis meses de operación terminados el 30 de junio de 2019, el ION fue de \$106,683.

4. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

La información financiera actual y proforma al 30 de junio de 2019 y 2018, ha sido preparada por la Administración utilizando como base las políticas contables de Fibra MTY, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Los estados condensados proforma que se acompañan presentan la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición de los activos netos del portafolio “Filios”, que se describen en la Nota 3 “Descripción de la transacción”, y la transacción para su financiamiento, hubieran tenido lugar el 30 de junio de 2018, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y el 1 de enero de 2018, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2018 fue de \$19.8633. Por su parte, para convertir la información del estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma, se utilizó un tipo de cambio promedio equivalente a \$19.0941 para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las

propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Al y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el portafolio “Filios” presenta una pérdida de valor razonable de \$233,293 y de \$143,355, respectivamente, debida principalmente a la apreciación del peso frente al dólar al pasar de \$20.3337 pesos por dólar al 18 de diciembre de 2018, fecha de la adquisición, a \$19.1685 pesos por dólar al 30 de junio de 2019.

Debido a que las valuaciones a valor razonable de las propiedades de inversión se generan con base en flujos futuros descontados a valor presente con las condiciones prevalecientes a cada fecha de reporte, para efectos de los estados financieros proforma, la administración de Fibra MTY no cuenta con los elementos para llevar a cabo una estimación razonable para cualquier periodo previo a la adquisición de las propiedades reportadas como parte de la transacción descrita en la Nota 3.

5. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 30 de junio de 2018, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha, y los ajustes proforma incluidos en el estado condensado de resultados y otros resultados integrales por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018, que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de los activos netos del portafolio “Filios”, así como la fuente de financiamiento de esta.

Los estados financieros proforma no pretenden representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra MTY como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra MTY para periodos futuros o cualquier fecha futura.

El activo más significativo adquirido por parte de Fibra MTY, es el portafolio que se describe en la Nota 3 “Descripción de la transacción”. Dicho portafolio está dentro del alcance de la IAS 40 *Propiedades de inversión*, ya que su objeto de negocio sería la obtención de rentas. Los costos directamente atribuibles a la adquisición del portafolio forman parte del costo de adquisición. Subsecuentemente, el portafolio es reconocido a su valor razonable en conformidad con la política contable del Fideicomiso para sus propiedades de inversión.

En adición al portafolio “Filios”, los principales activos y pasivos que fueron incorporados al Fideicomiso son (i) efectivo por depósitos en garantía; (ii) IVA por recuperar generado por la adquisición del portafolio; (iii) pasivo por depósito en garantía recibido en efectivo; y (iv) pasivo financiero de largo plazo asumido por la utilización de diversos créditos bancarios como fuentes de financiamiento de la adquisición e instrumentos financieros derivados con el objetivo de mitigar el riesgo a la variabilidad de las tasas de interés de referencia (LIBOR) de los pasivos bancarios contratados en dólares.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta fue a cargo del vendedor del portafolio objeto de la transacción, quedaron a cargo de Fibra MTY todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del portafolio, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente al 3% para el portafolio “Filios”, el cual, se capitalizó como parte del costo de adquisición;
- Impuesto al Valor Agregado: equivalente principalmente al 16% del valor de la construcción del portafolio “Filios”, cantidad que fue entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enteró y pagó conforme a la legislación fiscal aplicable.
- Impuesto Sobre la Renta: A cargo del vendedor del portafolio “Filios”, a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

5.1 Información financiera de la adquisición al 30 de junio de 2019 y ajustes al estado condensado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2018:

- a. El Fideicomiso adquirió ciertos otros activos y asumió ciertos pasivos inherentes en la titularidad del portafolio “Filios”, los cuales se incluyen en el estado consolidado condensado de posición financiera al 30 de junio de 2019 y fueron considerados en los estados financieros pro forma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 30 de junio de 2018, como se detalla a continuación:

	Al 30 de junio 2019	Al 30 de junio 2018
	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (405,818)	\$ (680,953)
Cuentas por cobrar ⁽¹⁾	-	1,385
Impuestos por recuperar (IVA) ⁽²⁾	-	331,817
Propiedades de inversión:	<u>2,572,412</u>	<u>2,717,278</u>
Costo histórico	2,696,674	2,634,289
ISAI y gastos de adquisición	84,769	82,989
Efecto de valor razonable	(233,293)	-
Inversiones de capital	174	-
Provisión de obligaciones contractuales ⁽³⁾	24,088	-
Otros activos no circulantes ⁽⁴⁾	<u>7,778</u>	<u>7,903</u>
Total de activos	\$ <u>2,174,372</u>	\$ <u>2,377,430</u>
Pasivos		
Depósitos de los arrendatarios	\$ 17,883	\$ 18,531
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	16,124	16,709
Préstamos bancarios largo plazo	2,257,394	2,344,275
Instrumentos financieros derivados	84,808	84,808
Provisiones	<u>24,088</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	2,400,297	2,464,323
Patrimonio de los fideicomitentes ⁽⁵⁾	(225,925)	(86,893)
Total pasivo y patrimonio	\$ <u>2,174,372</u>	\$ <u>2,377,430</u>

(1) Durante el segundo trimestre de 2019 se recuperaron los derechos de registro pagados para la obtención del crédito Bancomer, ver nota 6.

(2) El 4 de abril de 2019, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios.

(3) Al 30 de junio de 2019, Fibra MTY reconoció una obligación contractual para efectuar mejoras al portafolio Filios por un monto equivalente a \$24,088.

(4) Contratación y pago del seguro de título de propiedad del portafolio Filios.

(5) Integrado por efecto de valuación de propiedades, instrumentos derivados y créditos bancarios.

5.2 Información financiera de la adquisición por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y ajustes al estado condensado de resultados y de otros resultados integrales proforma por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018:

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se basan en la información generada por el portafolio “Filios” objeto de la Adquisición en sus primeros seis meses de operación considerando los ingresos y gastos asumidos al momento de la compra. Dichos ajustes se detallan a continuación:

Concepto	Operación actual 2019 Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Proforma 2018 Portafolio Filios Nota (3 y 5)
Ingresos totales	107,718	108,318
Mantenimiento y operación	-	-
Honorarios de administración	638	641
Predial ⁽¹⁾	-	1,117
Seguros	397	321
Servicios fiduciarios y gastos generales ⁽²⁾	816	1,555
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(143,355)	-
Costo financiero ⁽³⁾	73,012	98,224
Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta	43,553	(51,602)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(83,889)	(83,889)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(150,836)	(129,031)

- (1) Predial. En la operación actual 2019, el impuesto predial fue pagado directamente por el inquilino (anterior dueño del edificio) debido a que a la fecha del pago se encontraba en proceso la documentación de cambio de propietario ante las autoridades recaudadoras del impuesto al que hacemos referencia. Como se menciona en la nota 3, dado que el contrato de arrendamiento es de características triple neto absoluto, no se requirió que Fibra MTY reembolsara al inquilino el pago de este impuesto.
- (2) Servicios fiduciarios y gastos generales. La operación actual 2019, no incluye el gasto por honorarios fiduciarios que se estima incurrir a partir del segundo año de adquisición del portafolio debido a los créditos bancarios contratados para la compra del mismo; en adición, el honorario pagado para la obtención en devolución del IVA a favor generado por la adquisición del portafolio Filios fue menor al honorario proforma debido a negociación de porcentaje menor aplicado sobre el saldo a favor.
- (3) La operación actual por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 no muestra disminución en el ingreso financiero debido a que la utilización de caja ocurrió el 18 de diciembre de 2018, fecha de la adquisición del portafolio Filios. La disminución del ingreso financiero para el periodo proforma fue de \$25,437. Ver nota 6.

6. Fuentes de financiamiento de la transacción

La integración del precio de compra del portafolio “Filios” y las fuentes de financiamiento utilizadas para pagarlo, al 30 de junio de 2019 (segundo trimestre posterior a la fecha de la adquisición) y al 30 de junio de 2018, año comparativo utilizado para los estados financieros proforma, se muestran a continuación:

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Integración de precio de compra:		
Costo del portafolio	\$ 2,696,674	\$ 2,634,289
Gastos de adquisición del portafolio	84,769	82,989
IVA de las construcciones y de los gastos de adquisición del portafolio	332,152	324,495
Total	\$ 3,113,595	\$ 3,041,773
	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Fuentes de financiamiento:		
Crédito sindicado HSBC ⁽¹⁾	\$ 1,525,028	\$ 1,489,748
Crédito BBVA Bancomer ⁽²⁾	223,178	218,496
Crédito quirografario HSBC ⁽³⁾	672,616	695,216
Efectivo disponible en caja ⁽⁴⁾	692,773	638,313
Total	\$ 3,113,595	\$ 3,041,773

- (1) El crédito sindicado HSBC, consiste en US\$ 75 miles equivalentes a \$1,525,028 y \$1,489,748, al tipo de cambio de \$20.3337 de la fecha de la adquisición y de \$19.8633 del 30 de junio de 2018, fecha proforma, respectivamente. Este crédito, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de enero de 2021 y hasta diciembre de 2024, representa la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada el 10 de diciembre de 2018 hasta por US\$ 150,000 miles. 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 de LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.25% y se cubrió mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares. Este crédito, neto de costos de disposición y de revaluación, asciende a \$1,402,355 y \$1,450,779, al 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.
- (2) El 6 de diciembre de 2018, Fibra MTY contrató con BBVA Bancomer una línea de crédito simple con garantía hipotecaria por un monto de US\$11 miles equivalentes a \$223,178 y \$218,496, al tipo de cambio de \$20.2889 de la fecha de la disposición del crédito y de \$19.8633 del 30 de junio de 2018, fecha proforma, respectivamente. La vigencia del crédito es de 10 años con amortizaciones mensuales de principal e intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50%. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento fijándola en 5.26% en dólares. Al 30 de junio de 2019 y 2018, este crédito neto de amortizaciones, costos de disposición y revaluación, asciende a \$202,646 y \$217,695, respectivamente.
- (3) El 15 de marzo de 2019, Fibra MTY contrató con HSBC México, S.A. IBM Grupo Financiero (“HSBC”) una línea de crédito quirografaria por un monto de US\$35 miles equivalentes a \$672,616 y \$695,216, al tipo de cambio de \$19.2176 de la fecha de la disposición y de \$19.8633 del 30 de junio de 2018, fecha proforma, respectivamente. La vigencia del crédito es de dos años a partir de la disposición con una única amortización al vencimiento y pagos mensuales de intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 205 puntos base. Este crédito fue utilizado para prepagar el 21 de marzo de 2019 los siguientes créditos revolventes denominados en pesos, dispuestos de manera transitoria para la adquisición del portafolio Filios:

- El crédito Actinver, proveniente de una línea de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un monto de \$400,000.
- El crédito Banorte (por fusión con Banco Interacciones) proveniente de una línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria, dispuesta parcialmente, por un monto de \$220,000.

El beneficio trimestral del financiamiento a una tasa de interés menor fue de aproximadamente \$9,000. Debido a la reducción significativa del gasto financiero a partir del segundo trimestre posterior a la fecha de la adquisición, este crédito fue sujeto a proforma en el presente reporte. Al 30 de junio de 2019 y 2018, el crédito quirografario HSBC, neto de costos de disposición y de revaluación, asciende a \$668,517 y \$692,510, respectivamente.

- (4) El efectivo disponible en caja está integrado por créditos bancarios contratados con los bancos Sabadell y Scotiabank, en diciembre de 2017 y abril de 2018, respectivamente, así como de recuperaciones de IVA a favor. La disminución del ingreso financiero por la utilización de este efectivo fue de \$25,437 para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, fecha de la información financiera proforma. La operación actual por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 no muestra efecto en el ingreso financiero debido a que la utilización de caja ocurrió el 18 de diciembre de 2018, fecha de la adquisición del portafolio Filios.

* * * * *