

FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019

Monterrey, Nuevo León, a 22 de octubre 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 del administrador del Fideicomiso Fibra Mty, Administrador Fibra Mty, S.C. (“Administrador”), hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el tercer trimestre de 2019, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 3T19 con 55 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 3T19, Fibra Mty registró un total de 663,537 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2019 fue de 97.2%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 89.8% y 81.1% respectivamente.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.7 en oficinas corporativas, US\$13.9 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$7.2 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.
Ingresos totales	302,454	233,943	29.3%
ION	271,739	205,923	32.0%
UAFIDA	245,422	184,716	32.9%
FFO	195,882	182,345	7.4%
AFFO	185,382	174,430	6.3%

Fibra Mty mejora y fortalece su estructura de Gobierno Corporativo

“No obstante que nuestra estructura de Gobierno Corporativo ya era un referente en el mercado de empresas públicas, recientemente implementamos algunas mejoras importantes”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Complementando, hemos incrementado la independencia de los Comités de Apoyo al Comité Técnico, hemos integrado a nuestro Comité Técnico a un miembro propietario independiente adicional, y hemos dotado de mayores facultades a la Asamblea de Tenedores con respecto a la toma de ciertas decisiones de control de la compañía.

Avalos agregó: “Nuestros socios y potenciales inversionistas nos perciben precisamente como una compañía comprometida, que cumple sus promesas y con una estructura sólida y confiable de acuerdo con las mejores prácticas internacionales.”

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.



3T19

Reporte de Resultados



fibramty

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 TERCER TRIMESTRE 2019

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre 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 tercer trimestre de 2019 (“3T19”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

Información Relevante del Tercer Trimestre de 2019

- Fibra Mty se encuentra en proceso de la segunda colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda, por un monto de hasta Ps. 3,500 millones sin considerar sobreasignación, que estará en función, principalmente de la evolución de las posibles adquisiciones. El precio mínimo de oferta será de Ps. 12.00 pesos por CBFi.
- Fibra Mty cerró el 3T19 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, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, hemos iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 3T19 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.
- Al cierre del 3T19, Fibra Mty registró un total de 663,537 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2019 fue de 97.2%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.7 en oficinas corporativas, US\$13.9 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$7.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 302.5 millones, 29.3% por encima del 3T18.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 271.7 millones, 32.0% mayor al 3T18.
- La UAFIDA del 3T19 alcanzó Ps. 245.4 millones, 32.9% por encima del 3T18.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 3T19 fueron de 89.8% y 81.1%, respectivamente, 180 y 210 puntos base por encima del 3T18.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 195.9 millones, 7.4% por encima del 3T18, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 185.4 millones, 6.3% por encima del 3T18.
- Considerando el proceso de la segunda colocación de CBFIs, explicado en líneas anteriores, Fibra Mty llevó a cabo una distribución de efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 186.9 millones; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros del 3T19 y representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.293, el cual fue pagado el 11 de octubre de 2019, con un rendimiento anualizado de 9.8% respecto al precio de Ps. 11.93 por CBFi al cierre del año 2018. El diferencial respecto a los Ps. 185.4 millones de AFFO del 3T19 fue de Ps. 1.5 millones debido a fluctuaciones cambiarias desfavorables en los gastos financieros y será disminuido de la distribución del 4T19.
- Adicionalmente, considerando la fecha tentativa en la que se estima pudiera estarse materializando la colocación, se llevará a cabo una segunda distribución de efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 60.5 millones; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros de Fibra Mty correspondientes al mes de octubre de 2019 y representa un AFFO por CBFi de Ps. 0.095 que será pagado el 24 de octubre de 2019.

Reporte de Resultados 3T19

Indicadores Operativos:

	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19 ⁽²⁾	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	663,537⁽¹⁾	504,534	31.5%	661,175	0.4%
Tasa de Ocupación (ABR)	97.2%	96.8%	0.4 p.p.	96.9%	0.3 p.p.
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$18.7	\$19.0	(1.6%)⁽²⁾	\$18.8	(0.5%)
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$13.9	\$13.4	3.7%⁽³⁾	\$13.9	0.0%
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.5	\$4.3	4.7%⁽³⁾	\$4.5	0.0%
Renta Promedio / m² comercial (US\$)	\$7.2	\$7.4	(2.7%)⁽²⁾	\$7.4	(2.7%)⁽⁴⁾

(1) El incremento respecto al 2T19 fue debido a la incorporación del inmueble Zinc y a la exclusión del inmueble Cuprum por el inicio de proceso de reconversión a un mayor y mejor uso.

(2) Principalmente derivado de la depreciación del peso frente al dólar, impactado en menor medida por incrementos contractuales.

(3) Principalmente derivado de la adquisición del portafolio Filios impulsado en menor medida por una depreciación del peso frente al dólar.

(4) Principalmente derivado de la depreciación del peso frente al dólar.

Posición Financiera:

	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Efectivo y Equivalentes de efectivo	718,848	1,667,200	(56.9%)⁽¹⁾	812,011	(11.5%)⁽⁴⁾
Propiedades de Inversión	13,532,970	9,997,550	35.4%⁽²⁾	13,206,741	2.5%
Total del Activo	14,397,144	11,824,226	21.8%	14,161,353	1.7%
Deuda	5,178,679	2,865,152	80.7%⁽³⁾	5,086,091	1.8%
Total del Pasivo	5,843,921	2,979,841	96.1%	5,517,174	5.9%
Total del Patrimonio	8,553,223	8,844,385	(3.3%)	8,644,179	(1.1%)

(1) Principalmente por utilización gradual de caja a partir del 4T18, para la adquisición del portafolio Filios, el inmueble Patria y la construcción de Zinc.

(2) Debido a la adquisición del portafolio Filios, el inmueble Patria, la construcción del inmueble Zinc, el inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso, así como mejoras y adecuaciones al portafolio -mismos inmuebles- y reconocimiento de efectos de valor razonable, ambos reconocidos de conformidad con NIC 40 Propiedades de Inversión.

(3) Incremento 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, la disposición de dos líneas Quirografarias con HSBC que suman US\$ 35.0 millones y sustituyeron los Créditos denominados en pesos contratados al cierre de 2018 para la adquisición del portafolio Filios e incremento en valuación de deuda al pasar de un TC al cierre del 3T18 de Ps. 18.8120 a un TC al cierre del 3T19 de Ps. 19.6808.

(4) Disminución principalmente por desembolsos de terminación de construcción del inmueble Zinc y de inicio de reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso.

Reporte de Resultados 3T19

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	3T19	3T18	$\Delta\%/p.p.$ ⁽¹⁾	2T19	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	302,454	233,943	29.3%	296,711	1.9%
ION	271,739	205,923	32.0%	267,272	1.7%
UAFIDA	245,422	184,716	32.9%	241,436	1.7%
FFO	195,882	182,345	7.4%	197,284	(0.7%)
AFFO	185,382	174,430	6.3%	186,784	(0.8%)

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

Indicadores Financieros por CBFi:

	3T19	3T18	$\Delta\%/p.p.$ ⁽¹⁾	2T19	$\Delta\%/p.p.$
ION	0.426	0.324	31.5%	0.418	1.9%
UAFIDA	0.384	0.290	32.4%	0.377	1.9%
FFO	0.307	0.287	7.0%	0.308	(0.3%)
AFFO	0.290	0.274	5.8%	0.292	(0.7%)
CBFi en circulación (en miles) ⁽²⁾	638,434.184	636,181.928	0.4%	639,967.331	(0.2%)

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

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

Márgenes de Indicadores Financieros:

	3T19	3T18	$\Delta\%/p.p.$	2T19	$\Delta\%/p.p.$
Ingresos totales	302,454	233,943	29.3%	296,711	1.9%
ION	89.8%	88.0%	1.8p.p.	90.1%	(0.3p.p.)
UAFIDA	81.1%	79.0%	2.1p.p.	81.4%	(0.3p.p.)
FFO	64.8%	77.9%	(13.1p.p.) ⁽¹⁾	66.5%	(1.7p.p.) ⁽¹⁾
AFFO	61.3%	74.6%	(13.3p.p.) ⁽¹⁾	63.0%	(1.7p.p.) ⁽¹⁾

(1) Incremento de nivel de endeudamiento por adquisición del portafolio Filios al pasar de 24.36% para el 3T18 a 36.02% para el 3T19, así como reducción del producto financiero por utilización de caja para la adquisición de dicho portafolio. Respecto al 2T19 los márgenes FFO y AFFO disminuyeron 170 puntos base debido a disminución del ingreso financiero por desembolsos realizados para la terminación de la construcción del inmueble Zinc y el inicio de la reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso.

Comentarios del Director General

“Promete lo que puedas cumplir y cumple lo que prometiste”

Sam Zell

Estamos por cumplir cinco años desde que iniciamos este gran proyecto. Un sueño que inició con un objetivo muy claro: construir un vehículo de inversión en bienes raíces que se convirtiera en el referente del mercado por su cumplimiento y transparencia. Para lograrlo se requiere mucha determinación y, principalmente, trabajo duro.

En cuanto a cumplimiento, hemos alcanzado los resultados que le prometimos a nuestros inversionistas, aunado a un programa de crecimiento y de diversificación geográfica en activos y arrendatarios de calidad. Por lo que respecta a la transparencia, no obstante que nuestra estructura de Gobierno Corporativo ya era un referente en el mercado de empresas públicas, recientemente implementamos algunas mejoras importantes, incrementando la independencia de los Comités de Apoyo al Comité Técnico, integrando a nuestro Comité Técnico a un miembro propietario independiente adicional, y dotando de mayores facultades a la Asamblea de Tenedores con respecto a la toma de ciertas decisiones de control de la compañía.

Como ya es del conocimiento público, en octubre iniciamos el proceso de promoción para llevar a cabo una colocación subsecuente de capital con la que pretendemos adquirir algunos edificios respecto de los cuales nos encontramos en proceso de evaluación y que mejorarían, no solamente el perfil y calidad de nuestros activos, sino también nuestra rentabilidad. Nos ha sido muy grato escuchar, durante este proceso, que nuestros socios y potenciales inversionistas nos perciben precisamente como una compañía comprometida, que cumple sus promesas y con una estructura sólida y confiable de acuerdo con las mejores prácticas internacionales.

Estoy convencido que, con esta trayectoria de resultados y crecimiento, estamos en el camino de convertirnos en poco tiempo en un vehículo de inversión con alta bursatilidad.

Agradezco como siempre su confianza,



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 3T19

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 97.2% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, hemos iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 3T19 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m ²)	3T19 Ingresos Totales	3T18 Ingresos Totales	Δ% 3T19 vs 3T18	2T19 Ingresos Totales	Δ% 3T19 vs 2T19
1-3	Portafolio OEP ⁽¹⁾	Nuevo León	44,971 ⁽⁵⁾	51,283	51,073	0.4%	50,135	2.3%
4-6	Portafolio CEN 333 ⁽²⁾	Nuevo León	36,752	28,161	27,053	4.1%	27,659	1.8%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	7,787	7,595	2.5%	7,725	0.8%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,480	3,437	1.3%	3,430	1.5%
9	Cuprum	Nuevo León	⁽⁶⁾	-	3,511	(100.0%)	3,693	(100.0%)
10-14	Portafolio Casona	Múltiple ⁽³⁾	38,684	8,123	7,875	3.1%	8,055	0.8%
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,202	1,216	(1.2%)	1,154	4.2%
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,483	5,227	4.9%	5,483	0.0%
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,697	4,596	2.2%	4,493	4.5%
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,941	1,853	4.7%	1,941	0.0%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	13,482	12,731	5.9%	12,906	4.5%
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,200	11,966	2.0%	11,761	3.7%
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	21,736	21,667	0.3%	21,872	(0.6%)
32	Fortaleza	ZMVM ⁽⁴⁾	15,137	13,325	12,644	5.4%	13,213	0.8%
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,670	5,455	3.9%	5,455	3.9%
34	Redwood	Jalisco	11,605	18,720	18,632	0.5%	18,669	0.3%
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,438	1,373	4.7%	1,438	0.0%
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	28,196	27,824	1.3%	28,305	(0.4%)
43	Cuahtémoc	Nuevo León	10,294	8,597	8,215	4.7%	8,663	(0.8%)
44	Zinc	Nuevo León	19,623 ⁽⁷⁾	4,079	-	-	-	-
45	Patria	Jalisco	7,970	8,425	-	-	6,927	21.6%
46-55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	54,429	-	-	53,734	1.3%
	Total / Promedio		663,537	302,454	233,943	29.3%	296,711	1.9%

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

⁽⁷⁾ A partir del 1 de julio de 2019, inició el arrendamiento del inmueble Zinc sobre un total de 19,623m² de ABR.

Reporte de Resultados 3T19

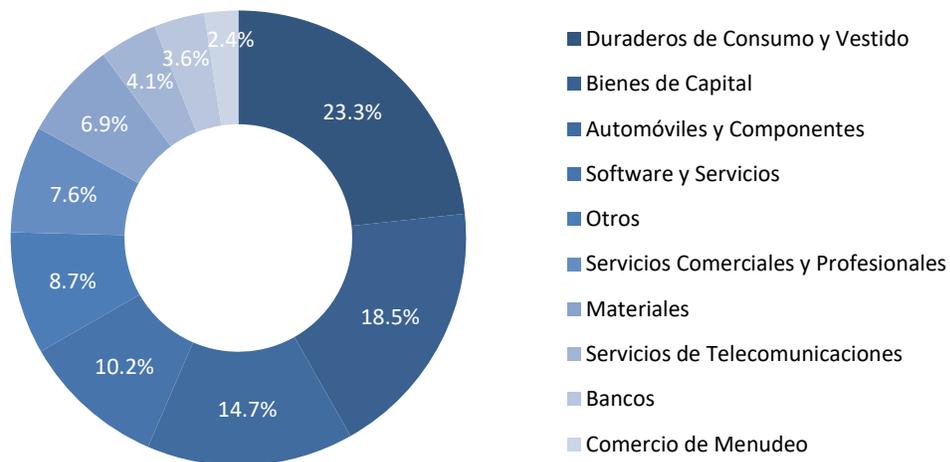
Distribución por Giro Económico

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.

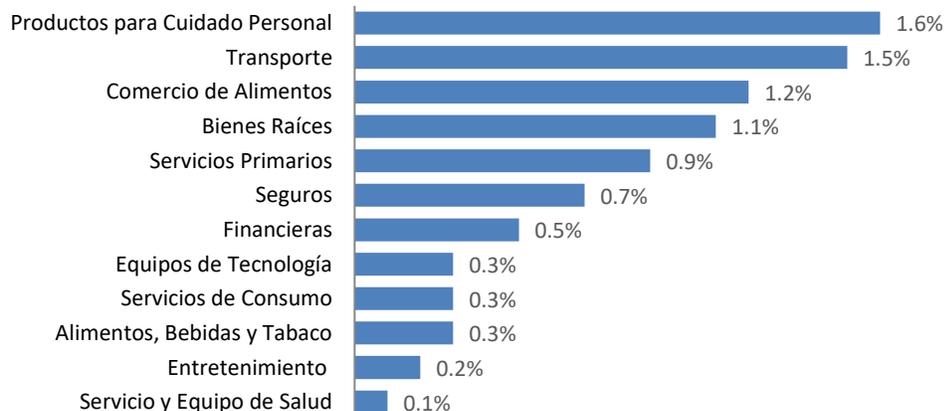
GICS ha sido desarrollada para satisfacer la necesidad de la comunidad financiera global de contar con un marco de referencia exhaustivo y consistente para definir sectores e industrias, haciendo posible comparar globalmente corporaciones, sectores e industrias, incluso entre países y regiones.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico (% del Ingreso)



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

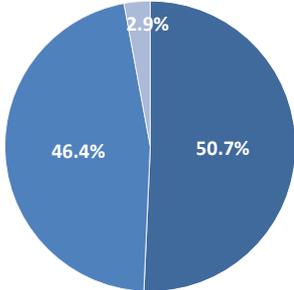
Otros sectores (8.7 %)



Reporte de Resultados 3T19

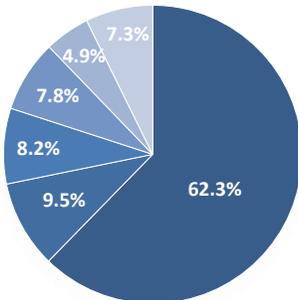
Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del Ingreso)

Por tipo de activo (uso de la propiedad)



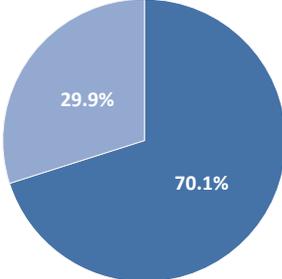
■ Oficinas ■ Industrial ■ Comercial

Por Ubicación



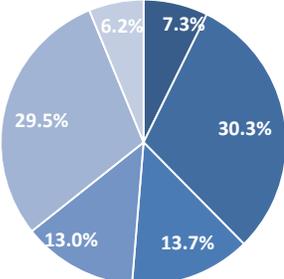
■ NL ■ Slp ■ Jal ■ Coah ■ Chih ■ Otros

Por Moneda



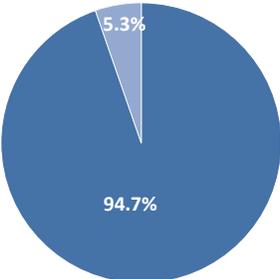
■ USD ■ MXN

Por Vencimientos (años)



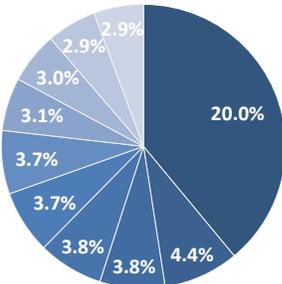
■ 0-1 ■ 1-3 ■ 3-5 ■ 5-7 ■ 7-10 ■ 10+

Ocupación



■ Rentado ■ Disponible

Principales Usuarios



■ Whirlpool ■ Crisa ■ Axtel ■ Oracle ■ CSL ■ Cemex ■ Famsa ■ PWC ■ Accenture ■ Danfoss

Reporte de Resultados 3T19

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

<i>Oficinas</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	12	50.0%	18	-
ABR en m ²	163,119	134,703	21.1%	163,119	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.6	4.7	(2.1%)	4.8	(4.2%)
Ocupación	88.7%	88.1%	0.6 p.p.	87.6%	1.1 p.p.

<i>Industrial</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	30	25	20.0%	30	-
ABR en m ²	481,068	350,481	37.3%	478,706	0.5% ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	4.4	25.0%	5.6	(1.8%)
Ocupación	100.0%	100.0%	0.0 p.p.	100.0%	0.0 p.p.

<i>Comercial</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m ²	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	10.2	11.1	(8.1%)	10.4	(1.9%)
Ocupación	99.9%	99.9%	0.0 p.p.	99.9%	0.0 p.p.

<i>Portafolio Fibra Mty</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	54	43	25.6%	54	-
ABR en m ²	663,537	504,534	31.5%	661,175	0.4% ⁽¹⁾
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	4.8	8.3%	5.4	(3.7%)
Ocupación	97.2%	96.8%	0.4 p.p.	96.9%	0.3 p.p.

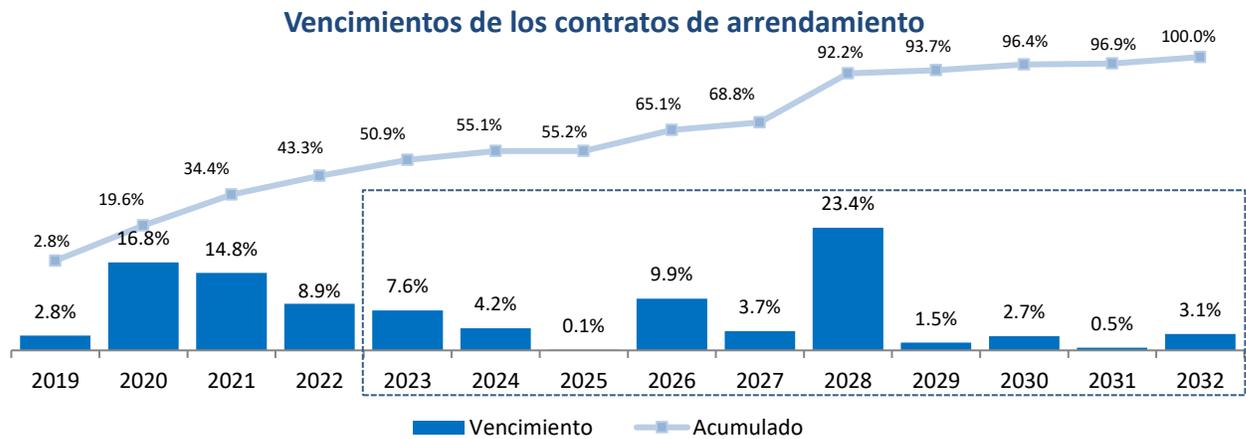
⁽¹⁾ El incremento respecto al 2T19 fue debido a la incorporación del inmueble Zinc y a la exclusión del inmueble Cuprum por el inicio de proceso de reconversión a un mayor y mejor uso.

Reporte de Resultados 3T19

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

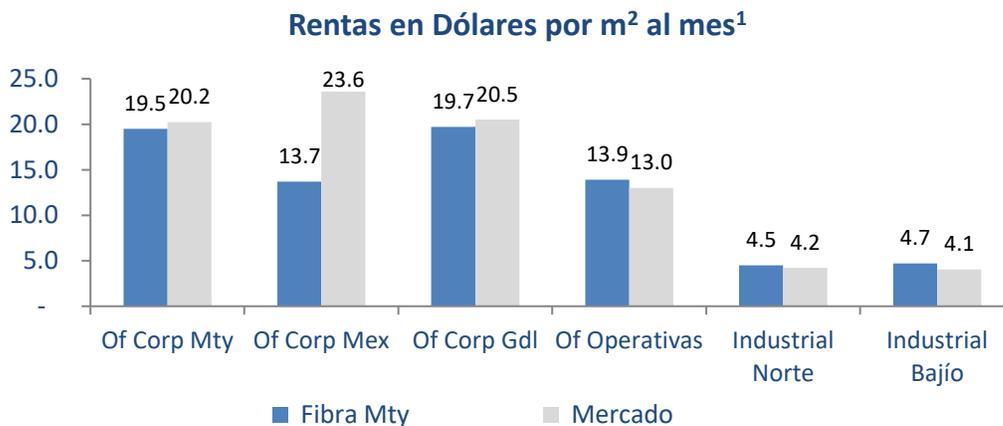
Al 30 de septiembre de 2019, Fibra Mty contaba con 121¹ arrendatarios, 62.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 24.0% de uso industrial y 13.2% de uso comercial.

Al 30 de septiembre de 2019, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.2 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 56.7% 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 3T 2019
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T 2019
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T 2019
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty
 Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T 2019

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

Reporte de Resultados 3T19

Desempeño mismos inmuebles:

La comparativa mismos inmuebles excluye el Portafolio Filios y los inmuebles Patria, Zinc y Cuprum, este último debido al inicio del proceso de reconversión del inmueble para alcanzar su mayor y mejor uso.

ION

(miles de pesos)	3T19	3T18	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	42	42	-
Ingresos totales	235,521	230,432	2.2%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	28,822	27,853	3.5%
ION mismos inmuebles	206,699	202,579	2.0%
Margen ION mismos inmuebles	87.8%	87.9%	(10 p.p.)

El ION mismos inmuebles incrementó 2.2% con respecto a lo reportado en el 3T18, 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, así como por reparaciones efectuadas en algunos inmuebles ocasionadas en mayor medida por lluvias, 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 3T19 fue de 87.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 3T18 al disminuir 10 puntos base.

Ocupación

Mismos Inmuebles	
Número de Propiedades	42
ABR m²	487,364⁽¹⁾

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

Mismos Inmuebles	3T19		3T18		Var.	
	m ²	%	m ²	%	Δ m ²	Δ p.p.
Ocupación Oficinas	116,434	86.4%	118,736	88.1%	(2,302)	(1.9%)⁽¹⁾
Ocupación Industrial	333,221	100.0%	333,221	100%	-	0.0%
Ocupación Comercial	19,326	99.9%	19,326	99.9%	-	0.0%
Ocupación Mismos Inmuebles	468,981	96.2%	471,283	96.7%	(2,302)	(50 p.p.)

(1) Disminución debida esencialmente a la desocupación de espacio en Oficinas en el Parque, mismo que ya ha sido rentado e iniciará el pago de renta durante el 4T19

Reporte de Resultados 3T19

Gastos de capital (Capex)

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

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

<i>miles de pesos</i>	3T19	2T19	1T19	2019
Inversiones de capital en propiedades de inversión	8,388	10,231	7,584	26,203
· Capex financiado ⁽¹⁾	178	107	942	1,227
· Capex reservado y erogado en 2019 ⁽²⁾	-	-	35	35
· Capex capitalizado, neto	8,210	10,124	6,607	24,941
· Capex por ejecutar generado en 2019	2,290	376	3,893	6,559
· Capex presupuestado y considerado para AFFO	10,500	10,500	10,500	31,500

(1) Incluye: i) el reemplazo de sistema de aire acondicionado y colocación de un sistema de tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales en el portafolio OEP, el cual permitirá ofrecer un mejor servicio, reducir gastos de energía eléctrica y ahorrar gastos de mantenimiento en los siguientes 3 años debido a garantías otorgadas por el proveedor. Se estima que el gasto total de este proyecto sea de Ps. 35.6 millones. Al 30 de septiembre de 2019, el gasto acumulado ejercido fue Ps. 32.8 millones (Ps. 14.2 millones, Ps. 17.4 millones y Ps. 1.2 ejercidos en 2017, 2018, y nueve meses transcurridos de 2019, respectivamente).

(2) Corresponde a reemplazo de transformador en uno de los inmuebles. Al 30 de septiembre de 2019, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 24.6 millones, integrado por reservas generadas y/o remanentes de 2016, 2017, 2018 y nueve meses transcurridos de 2019 por Ps. 5.9 millones, Ps. 1.1 millones, Ps. 11.1 millones y Ps. 6.5 millones, respectivamente.

Reporte de Resultados 3T19

Desempeño Financiero

Los resultados del 3T19 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, Patria y Zinc; y fueron compensados en menor medida por el inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso, mencionado en líneas anteriores, y ciertas desocupaciones; ii) incremento en gastos de operación por un mayor consumo de energía eléctrica y agua recuperados parcialmente por reembolso, así como gastos no recurrentes generados mayormente por lluvias; iii) un mayor gasto de administración por incremento en sueldos por inflación anual, honorarios profesionales, tecnología y reserva para apoyo a comunidades, 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 ingreso por valor razonable del portafolio de Fibra Mty; y, b) la pérdida cambiaria no realizada de créditos bancarios en dólares.

<i>miles de pesos</i>	3T19	3T18	Δ%	2T19	Δ%
Ingresos totales	302,454	233,943	29.3%	296,711	1.9%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados	30,715	28,020	9.6%	29,439	4.3%
CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs	-	335	(100.0%)	-	-
Gastos de administración	27,716	22,492	23.2%	27,244	1.7%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,150	9,079	(10.2%)	9,779	(16.7%)
Ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles	294,539	(230,914)	(227.6%)	(75,636)	(489.4%)
Ingresos financieros	16,986	35,337	(51.9%)	19,131	(11.2%)
Gastos financieros	66,957	35,606	88.0%	67,199	(0.4%)
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(134,141)	156,081	(185.9%)	56,447	(337.6%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	346,300	98,915	250.1%	162,992	112.5%
Impuestos a la utilidad	621	205	202.9%	731	(15.0%)
Utilidad neta consolidada	345,679	98,710	250.2%	162,261	113.0%
Valuación de instrumentos financieros derivados	(45,120)	(657)	6,767.6%	(93,570)	(51.8%)
Utilidad integral consolidada	300,559	98,053	206.5%	68,691	337.6%

Reporte de Resultados 3T19

<i>miles de pesos</i>	3T19	3T18	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	235,521	230,432	2.2%
Ingresos de adquisiciones	66,933	-	-
Ingresos de inmuebles en proceso de reconversión	-	3,511	(100%)
Ingresos Fibra Mty	302,454	233,943	29.3%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(28,822)	(27,853)	3.5%
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(1,719)	-	-
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de inmuebles en proceso de reconversión	(174)	(167)	4.2%
Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados	(30,715)	(28,020)	9.6%
ION mismos inmuebles	206,699	202,579	2.0%
ION de adquisiciones	65,214	-	-
ION de Inmuebles en proceso de reconversión	(174)	3,344	(105.2%)
ION Fibra Mty	271,739	205,923	32.0%
Gastos de Administración	(27,716)	(22,492)	23.2%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,399	1,285	8.9%
UAFIDA	245,422	184,716	32.9%

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 3T19 ascendieron a Ps. 302.5 millones, lo cual implica un incremento del 29.3% con respecto al 3T18.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 2.2%, situándose en Ps. 235.5 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. 19.2866 para el 3T18 a Ps. 19.4141 para el trimestre actual, representando un incremento de alrededor de Ps. 1.0 millón. Lo anterior, fue compensado en menor medida por ciertas desocupaciones, las cuales, netas de nuevos contratos de arrendamiento representaron una disminución de 50 puntos base en términos de ABR.

Reporte de Resultados 3T19

Los ingresos por adquisiciones aportaron Ps. 66.9 millones, este incremento representó 28.6% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 3T18.

La disminución en ingresos por el proceso de reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso, mencionado en líneas anteriores, fue de Ps. 3.5 millones, una reducción de 1.5% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 3T18. Es importante mencionar que la reubicación del usuario de dicho inmueble al edificio Zinc generó un nuevo ingreso trimestral superior a los Ps. 4.0 millones de pesos a partir del mes de julio de 2019, con un efecto neto positivo de aproximadamente Ps. 0.5 millones trimestrales, independientemente del que se pretende generar por el proceso de reconversión.

Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 30.7 millones, un incremento de 9.6% respecto al 3T18.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles ascendieron a Ps. 28.8 millones y representaron un incremento de 3.5% en comparación al nivel de gastos total alcanzado en el 3T18. 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, así como por reparaciones efectuadas en algunos inmuebles ocasionadas en mayor medida por lluvias.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos ascendieron a Ps. 1.7 millones, lo cual representó un incremento de 6.1%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 3T18.

Los gastos de operación del inmueble Cuprum, en proceso de reconversión a su mayor y mejor uso, ascendieron a Ps. 0.2 millones, manteniéndose en línea respecto al 3T18.

El margen ION del 3T19 fue de 89.8%, 180 puntos base mayor al reportado en el 3T18.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 3T19 fue de 87.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 3T18 al disminuir 10 puntos base.

Gastos de Administración

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 27.7 millones, un incremento de 23.2% respecto al 3T18, debido principalmente a: i) incremento en sueldos por inflación anual; ii) incremento en honorarios profesionales debido al inicio de la función de auditoría interna a cargo del despacho KPMG Cardenas Dosal, S.C., así como diversas asesorías, tanto ejercidas como en proceso de implementación, en materia fiscal, legal, de mercado y riesgos; iii) gastos de tecnología; iv) provisión de gasto para apoyar el desarrollo social y ambiental de las comunidades; y v) otros menores.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante el tercer trimestre de 2019 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 8.2 millones, representando una disminución de 10.2% respecto al 3T18, la cual fue generada principalmente por menor valor de capitalización del Fideicomiso y menor precio del CBFi a la fecha de la concesión. 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

Reporte de Resultados 3T19

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.

En comparación al 3T18, la valuación de propiedades de inversión de Fibra Mty, incrementó Ps. 525.5 millones para situarse en un ingreso de Ps. 294.5 millones en el 3T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una depreciación del peso frente al dólar de Ps. 0.5123 ocurrida durante el tercer trimestre de 2019 y una inflación promedio anual en los contratos de arrendamiento de Fibra Mty de 2.8%.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps. 1,292.1 millones, no obstante, estos efectos de valuación sólo se materializarían al momento en el que los inmuebles sean vendidos, o bien, a lo largo de su vida útil a través de la generación de flujos de efectivo de rentas obtenidos por los contratos de arrendamiento vigentes más un valor terminal, considerando que los supuestos utilizados para calcular las valuaciones, tales como: inflación, tipos de cambio, tasas de descuento y capitalización terminal están sujetos a cambios de acuerdo a las condiciones de mercado que estén presentes a cada fecha de medición. La administración actualiza los supuestos mencionados de forma trimestral para estimar el valor razonable de sus propiedades.

ION & UAFIDA

El ION del 3T19 alcanzó Ps. 271.7 millones, 32.0% por encima del 3T18.

El margen ION del 3T19 fue de 89.8%, 180 puntos base mayor al reportado en el 3T18. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 3T19 fue del 87.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 3T18 al disminuir 10 puntos base.

La UAFIDA para el 3T19 arrojó Ps. 245.4 millones, cifra superior al 3T18 por 32.9%. El margen UAFIDA del 3T19 fue del 81.1%, 210 puntos base mayor al reportado en el 3T18, 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, por ser una valuación sin impacto en el flujo de efectivo del año.

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

Los ingresos financieros ascendieron a Ps. 17.0 millones, una disminución de 51.9% respecto al 3T18, debido principalmente a un menor saldo promedio diario de efectivo invertido por la disposición de recursos para las adquisiciones del portafolio Filios y el inmueble Patria efectuadas durante el 4T18.

Reporte de Resultados 3T19

Los gastos financieros alcanzaron Ps. 67.0 millones, 88.0% por encima del 3T18. El incremento fue debido a los nuevos intereses generados por la contratación de dos créditos quirografarios con HSBC durante 2019 y los créditos Sindicado HSBC y Bancomer, durante diciembre de 2018, todos ellos utilizados para la adquisición del portafolio Filios.

Respecto al 3T18, el resultado cambiario disminuyó Ps. 290.2 millones para situarse en una pérdida cambiaria de Ps. 134.1 millones en el 3T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una depreciación del peso frente al dólar de Ps. 0.5123 en comparación con la importante apreciación generada en el 3T18 de Ps. 1.0513, la cual tuvo impacto principalmente en la valuación de los créditos bancarios en dólares, los cuales, en función a un promedio trimestral ascendieron a US\$ 266.5 y US\$153.7, al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.

Utilidad neta consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 247.0 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 98.7 millones en el 3T18 a una utilidad de Ps. 345.7 millones en el 3T19. 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. 10.8 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 3T19, 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 3T18, la valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 44.5 millones para situarse en una pérdida de Ps. 45.1 millones en el 3T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución durante el trimestre de entre 17 a 26 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años. 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. 195.9 millones, 7.4% superior al 3T18, equivalente a Ps. 0.307 por CBFi. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFi para el 3T19, calculado sobre un precio del CBFi de Ps. 11.93 vigente al 31 de diciembre del 2018, alcanzó 10.3%.

Los gastos de capital y reservas ascendieron a Ps. 10.5 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 185.4 millones, 6.3% por encima de lo reportado en 3T18, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.290. Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFi para el 3T19, calculado sobre un precio de Ps. 11.93, alcanzó 9.7%.

Reporte de Resultados 3T19

<i>miles de pesos</i>	3T19	3T18	Δ%	2T19	Δ%
Utilidad Integral Consolidada	300,559	98,053	206.5%	68,691	337.6%
Valuación de instrumentos financieros derivados	45,120	657	6,767.6%	93,570	(51.8%)
(Ingreso) gasto por valor razonable de inmuebles	(294,539)	230,914	(227.6%)	75,636	(489.4%)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	134,537	(157,507)	(185.4%)	(54,881)	(345.1%)
Depreciaciones y Amortizaciones	562	485	15.9%	571	(1.6%)
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	837	800	4.6%	837	0.0%
Amortización costo de deuda	3,902	1,748	123.2%	4,739	(17.7%)
Valuación por modificación de deuda de acuerdo con NIIF 9	(1,382)	(1,368)	1.0%	(1,379)	0.2%
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,150	9,079	(10.2%)	9,779	(16.7%)
Ingreso lineal no monetario	(848)	887	(195.6%)	711	(219.3%)
Utilidad de Subsidiaria	(1,016)	(1,403)	(27.6%)	(990)	2.6%
FFO	195,882	182,345	7.4%	197,284	(0.7%)
Capex ¹	(10,500) ²	(7,915)	32.7%	(10,500) ²	-
AFFO	185,382	174,430	6.3%	186,784	(0.8%)

1. Dentro de los resultados del 3T18 se encuentran considerados Ps. 335 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

Considerando el proceso de segunda oferta pública y colocación de CBFIs al amparo del Programa Multivalor que actualmente se encuentra llevando a cabo Fibra Mty, el pasado 18 de septiembre de 2019, mediante Resoluciones Unánimes Escritas (RUEs) formalizadas por el Comité Técnico, se aprobó el llevar a cabo una Distribución de Efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 186.9 millones; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros de Fibra Mty correspondientes al 3T19 y representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.293 que fue pagado el 11 de octubre de 2019. El diferencial respecto al AFFO final del 3T19, mencionado en la sección de FFO y AFFO anterior, por Ps. 1.5 millones fue generado por fluctuaciones cambiarias desfavorables en los gastos financieros y será disminuido de la distribución del 4T19.

Reporte de Resultados 3T19

	3T19	2T19	1T19	4T18 ¹	3T18
CBFIs en circulación (en miles)	638,434.184	639,967.331	637,801.637	636,167.915	636,181.928
Precio del CBFi (inicio del año)	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 11.93	Ps. 12.6	Ps. 12.6
Precio del CBFi (inicio del Trimestre)	Ps. 11.80	Ps. 11.94	Ps. 11.93	Ps. 12.7	Ps. 11.9
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 186,897	Ps. 186,784	Ps. 169,587	Ps. 166,814	Ps. 174,430
Distribución por CBFi	Ps. 0.2927	Ps. 0.2919	Ps. 0.2659	Ps. 0.2622	Ps. 0.2742
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.8%	9.8%	8.9%	8.3%	8.7%
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)	9.9%	9.8%	8.9%	8.3%	9.2%

(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.

Adicionalmente, considerando la evolución del referido proceso de oferta pública y colocación, así como la fecha tentativa en la que se estima pudiera estarse materializando la colocación, se llevará a cabo una segunda Distribución de Efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 60.5 millones, la cual fue aprobada por el Comité Técnico en sesión del 9 de octubre de 2019; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros de Fibra Mty correspondientes al mes de octubre de 2019 y representa un AFFO por CBFi de Ps. 0.095 que será pagado el 24 de octubre de 2019.

Reporte de Resultados 3T19

Deuda y Efectivo

Al 30 de septiembre de 2019, el fideicomiso cuenta con 12 créditos bancarios, con una tasa promedio ponderada de 4.46% como se describe a continuación:

Miles de pesos	3T19	Moneda contrata ción	Tasa	Tasa Variable 30sep19	Tasa Fija Cobertura	Vencimi ento	2T19	Δ% 3T19 vs 2T19
<u>Garantizados</u>								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	1,857,486 ⁽¹⁾	US\$	Libor + 2.5%	4.52%	4.73%*	Dic-23	1,825,162 ⁽¹⁾	1.8%
Seguros Monterrey New York Life	80,736	US\$	5.10%	-	-	Feb-23	83,692	(3.5%)
BBVA Bancomer ("Fagor")	40,824	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	42,007	(2.8%)
BBVA Bancomer ("Nippon")	41,001	US\$	4.64%	-	-	May-24	41,564	(1.4%)
BBVA Bancomer ("CEDIS")	162,895	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	165,297	(1.5%)
BBVA Bancomer ("Central Star")	38,389	US\$	Libor + 2.50%	4.52%	-	Nov-23	39,279	(2.3%)
BBVA Bancomer ("Huasteco")	203,754	US\$	Libor + 2.50%	4.52%	5.26%	Nov-28	203,412	0.2%
Sabadell	254,935	US\$	Libor + 2.90%	4.92%	5.21%	Mar-27	252,613	0.9%
Scotiabank	376,327	US\$	Libor + 2.50%	4.52%	5.23%	Abr-23	369,604	1.8%
Sindicato de Bancos ("HSBC")	1,476,060	US\$	Libor +2.25%	4.27%	4.90%	Dic-24 ⁽⁴⁾	1,437,638	2.7%
<u>Quirografarios</u>								
HSBC ⁽⁵⁾	688,828	US\$	Libor + 2.05%	4.07%	-	Mar-22	670,898	2.7%
TOTAL	5,221,235 ⁽²⁾						5,131,166 ⁽³⁾	1.8%

* 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 3T19

- (1) Excluye la valuación por la extensión del vencimiento del Crédito Sindicado Citibanamex.
 (2) Equivalentes a US\$ 265,296 miles a un TC de Ps. 19.6808 correspondiente al 30 de septiembre de 2019.
 (3) Equivalentes a US\$ 267,687 miles a un TC de Ps. 19.1685 correspondiente al 30 de junio de 2019.
 (4) Vencimiento de Crédito Sindicado HSBC considera la extensión a opción de FMTY por un año adicional.
 (5) Considera dos Créditos Quirografarios por Us. 28 y Us. 7 millones con mismas condiciones.

Tasa Fija	86.1%
Tasa Variable	13.9%

Denominados US\$	100.0%
Denominados Ps.	0.0%

Vencimientos*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	42,942	177,114	229,920	1,743,532	1,307,053	1,421,066	56,738	36,355	128,833	77,682	5,221,235
Porcentaje	0.8%	3.4%	4.4%	33.4%	25.0%	27.2%	1.1%	0.7%	2.5%	1.5%	100.0%

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

Crédito Sindicado ("Citi Banamex")

El Crédito Sindicado por US\$ 94.4 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\$ 4.1 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\$ 24.7 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\$ 13.0 millones dispuesto a finales del 2017 con Banco Sabadell tiene 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.21% en dólares.

Crédito Scotiabank

El crédito de US\$ 19.1 millones dispuesto el 23 de abril de 2018 con Scotiabank tiene 5 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.23% en dólares.

Crédito Sindicado ("HSBC")

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

Créditos HSBC Quirografarios

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

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 718.8 millones en caja, un incremento de 18.0%, equivalente a Ps. 109.8 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. 1,022.2 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. 351.6 millones. Lo anterior fue compensando en menor medida por i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 753.3 millones, tales como: servicio de deuda neto de obtención de préstamos, distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs y recompra de títulos neta de recolocaciones; ii) desembolsos relacionados a las actividades de inversión por Ps. 150.6 millones, tales como: pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles del portafolio Filios, pagos de construcción del proyecto Zinc, comisiones por ocupación en ciertos inmuebles e inversiones de capital, compensado en menor medida por intereses cobrados sobre inversiones de caja; iii) entre otros impactos menores, generados principalmente por el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo.

Eventos Relevantes

- a) En la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores celebrada el pasado 03 de octubre de 2019 se adoptaron ciertos acuerdos para la mejora y fortalecimiento del Gobierno Corporativo de Fibra Mty, las cuales consistieron principalmente en:
 - i) Modificación a ciertas restricciones a la adquisición de CBFIs. Con los ajustes implementados, en caso de que una persona o grupo de personas pretenda adquirir CBFIs por encima de ciertos porcentajes, deberá previamente obtener la autorización del Comité Técnico, para lo cual se deberá presentar una solicitud al Administrador, al Comité de Prácticas Corporativas y al propio Comité Técnico. Previo a que la analice el Comité Técnico, dicha solicitud deberá ser revisada por el Comité de Prácticas Corporativas que es 100% independiente, el cual deberá manifestar su opinión al Comité Técnico rindiendo un informe. Posteriormente el Comité Técnico revisará dicha solicitud para en su caso aprobarla o rechazarla, debiendo tomar en cuenta el informe rendido por el Comité de Prácticas Corporativas. Si el Comité Técnico rechazara la solicitud, se someterá a la aprobación de la Asamblea de Tenedores para que los Tenedores aprueben o rechacen. Tratándose de aquellas solicitudes de adquisición de CBFIs con respecto a las cuales deba lanzarse una Oferta Pública de Adquisición en términos del Fideicomiso, dicho requisito no sería exigible si previamente se obtiene una dispensa del Comité Técnico contando con la aprobación de la mayoría de sus miembros independientes;
 - ii) Aprobación de la Incorporación de un nuevo Miembro Propietario al Comité Técnico. Se aprobó la incorporación de Luz Adriana Ramírez Chávez como miembro propietario independiente del Comité Técnico, siendo la primera mujer que forma parte de dicho Comité. A la fecha del presente reporte Fibra Mty tiene un 75% de independencia en su Comité Técnico. Igualmente se informó a la Asamblea que actualmente todos los Comités de Apoyo al Comité Técnico son presididos por miembros independientes y el Comité de Prácticas Corporativas es y será 100% independiente; e
 - iii) Informe de cambios al Plan de Incentivos para ejecutivos clave. Buscando una mejor alineación de intereses con los Tenedores de CBFIs, se informó que el Comité de Prácticas Corporativas recientemente aprobó ciertas adecuaciones al Plan de Incentivos con el fin de contar con una medición del cumplimiento de objetivos más adecuada acorde al desempeño del vehículo, no solo en el corto plazo sino también en cuanto al cumplimiento de objetivos a largo plazo. Dichos ajustes entrarán en vigor a partir del 2020.

Conferencia Telefónica

**CONFERENCIA
TELEFÓNICA 3T19**
fibramty

Fecha: Jueves 24 de octubre de 2019
Hora: 09:00 a.m. (Hora del Centro, México)
10:00 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 3T19:
Miércoles 23 de octubre de 2019 (al cierre de mercado)

Dirigida por:
· Jorge Avalos, Director General
· 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

Activer	Pablo Duarte
BBVA Bancomer	Francisco Chavez
BTG Pactual	Gordon Lee
Signum Research	Armando Rodriguez

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Reporte de Resultados 3T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Posición Financiera

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

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 718,848	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	13,219	2,555
Impuestos por recuperar	2,050	352,643
Otros activos circulantes	12,024	9,090
Total del activo circulante	746,141	973,319
Propiedades de inversión	13,532,970	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	973	481
Instrumentos financieros derivados	5,803	31,192
Otros activos no circulantes	111,257	109,422
Total del activo no circulante	13,651,003	13,388,376
Total del activo	\$14,397,144	\$14,361,695
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$ -	\$ 217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	175,068	168,619
Intereses por pagar	7,280	10,677
Cuentas por pagar	298,948	125,711
Provisiones	20,945	-
Impuestos por pagar	7,600	23,698
Depósitos de los arrendatarios	18,331	10,037
Total del pasivo circulante	528,172	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	5,003,611	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos	388	690
Instrumentos financieros derivados	199,512	2,203
Provisiones de largo plazo	15,188	-
Depósitos de los arrendatarios	97,050	103,647
Total del pasivo	5,843,921	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	7,645,001	7,628,397
Resultados acumulados	1,101,931	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral	(193,709)	28,989
Total del patrimonio	8,553,223	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio	\$14,397,144	\$14,361,695

Reporte de Resultados 3T19

Estados Financieros

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

	2019	2018
Ingresos totales	\$ 895,549	\$ 691,120
Mantenimiento y operación de inmuebles	66,479	63,419
Honorarios de administración de inmuebles	9,324	7,518
Predial	8,910	8,626
Seguros	3,260	2,845
Servicios administrativos	54,630	49,736
Servicios fiduciarios y gastos generales	28,636	19,453
Plan ejecutivo basado en CBFIs	22,768	29,008
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	38,454	265,870
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-
Ingresos financieros	50,236	95,866
Gastos financieros	212,893	126,950
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(26,602)	112,124
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	550,888	857,425
Impuestos a la utilidad	2,321	755
Utilidad neta consolidada	\$ 548,567	\$ 856,670
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(222,698)	13,577
Total de otros componentes de la utilidad integral	(222,698)	13,577
Utilidad integral consolidada	\$325,869	\$ 870,247

Reporte de Resultados 3T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	(20,445)	-	-	(20,445)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(504,802)	-	(504,802)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,236	-	-	27,236
Costos de emisión de patrimonio	(738)	-	-	(738)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	856,670	-	856,670
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	13,577	13,577
Utilidad integral consolidada	-	856,670	13,577	870,247
Saldos al 30 de septiembre de 2018	\$ 7,617,995	\$ 1,183,387	\$ 43,003	\$ 8,844,385
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 7,628,397	\$ 1,204,975	\$ 28,989	\$ 8,862,361
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(55,703)	-	-	(55,703)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(651,611)	-	(651,611)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,449	-	-	24,449
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	548,567	-	548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(222,698)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	-	548,567	(222,698)	325,869
Saldos al 30 de septiembre de 2019	\$ 7,645,001	\$ 1,101,931	\$ (193,709)	\$ 8,553,223

Reporte de Resultados 3T19

Estados Financieros

Estados Consolidados condensados de Flujos de Efectivo Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	\$ 550,888	\$ 857,425
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(416)	(748)
Comisión por arrendamiento	2,503	2,417
Plan ejecutivo basado en CBFIs	22,768	29,008
Depreciación, amortización y bajas	2,742	2,451
Ingresos financieros	(50,236)	(95,866)
Gastos financieros	212,893	126,950
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	29,802	(107,550)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(38,454)	(265,870)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	732,339	548,217
Cuentas por cobrar	(10,163)	9,466
Otros activos	(11,250)	(4,916)
Impuestos por recuperar, neto	351,624	(78)
Cuentas por pagar	(25,335)	5,449
Impuestos por pagar	(15,513)	(22,840)
Depósitos de los arrendatarios	1,500	815
Efectivo generado en las actividades de operación	1,023,202	536,113
Impuestos a la utilidad pagados	(986)	(5,968)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,022,216	\$ 530,145
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(202,880)	(124,312)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(900)	(687)
Otros activos	1,662	(20,534)
Intereses cobrados	49,664	94,341
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(150,552)	(51,192)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	808,737	365,638
Pago de préstamos bancarios	(880,897)	(104,974)
Intereses pagados	(204,608)	(96,492)
Costos pagados para obtención de deuda	(4,022)	(15,013)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(464,714)	(504,802)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	47,858	2,220
Recompra de CBFIs	(55,703)	(20,445)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(738)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$ (753,349)	\$ (374,606)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	118,315	104,347
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	(8,498)	(5,850)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 718,848	\$1,667,200

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ²

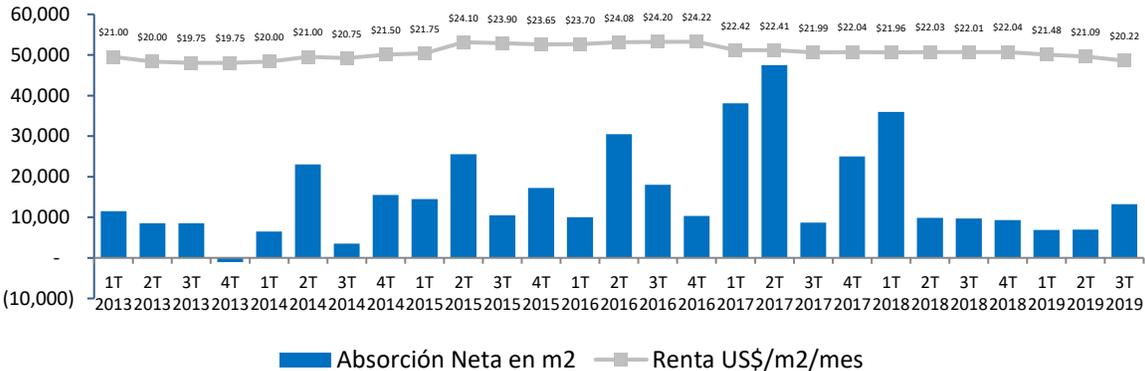
Monterrey

Para el cierre del 3T19, se terminó la construcción de más de 14 mil m² de oficinas en la zona metropolitana de Monterrey, acumulando un inventario total de 67 mil m² durante el 2019, se estima que para lo que resta del 2019 se incorporen 50 mil m² adicionales. La tasa de vacancia cerró en 15.7%, representando un con poco más de 196 mil m², este indicador se ha mantenido estable en lo que va del año y se espera que una disminuya en el cierre del 2019 debido a la absorción observada en el mercado en meses recientes. La absorción neta fue de aproximadamente 13.2 mil m², un incremento del 36.0% respecto al 3T18, fortaleciendo la tesis de una absorción más acelerada en meses próximos.

El precio de salida continúa mostrando una reducción moderada, principalmente explicado por la oferta adicional que se ha integrado al inventario a lo largo de los últimos meses. Al cierre del 3T19, el precio promedio de salida fue de US\$20.22 por m², US\$ 0.87 centavos menor en comparación con el trimestre inmediato anterior.

En materia de desarrollo, el indicador de edificios en construcción superó los 303 mil m² para el cierre del 3T19, los mercados que presentan mayor superficie en construcción son Monterrey Centro con el 35.0% del espacio corporativo, seguido de Valle Oriente con el 24.0% y San Jerónimo - Constitución con el 19.0%.

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



² Fuente: CBRE Office Outlook, México 3Q 2019

Reporte de Resultados 3T19

Valle de México

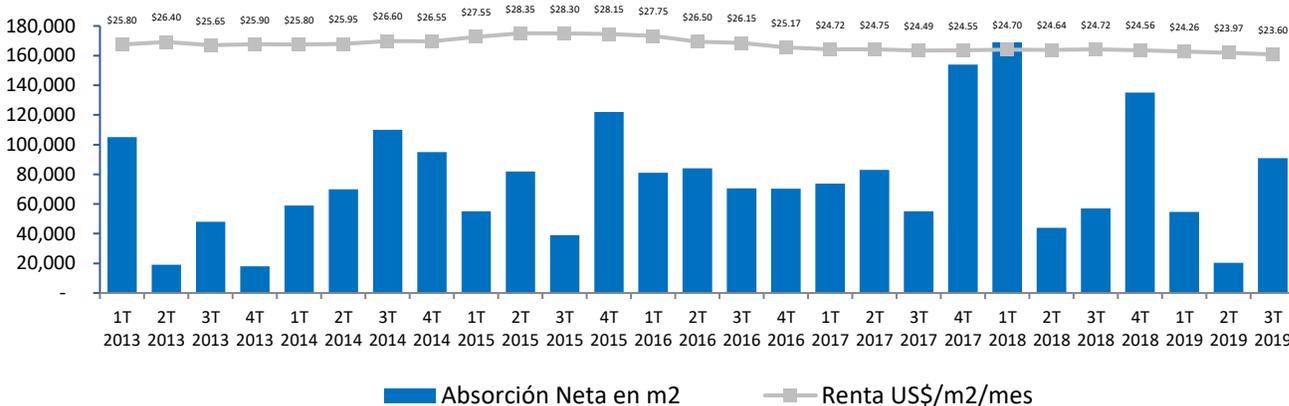
Al finalizar el tercer trimestre de 2019, el inventario se posicionó en los 6.6 millones de m², debido a la incorporación de 93 mil m² correspondientes a 8 proyectos, no obstante, la tasa de vacancia en 14.8%, una disminución de 15 puntos base con respecto al trimestre inmediato anterior.

La absorción neta del trimestre registró poco más de 90 mil m², 58% más a lo registrado en el mismo trimestre del año pasado. Por su parte la demanda bruta durante el tercer trimestre registró 157 mil m² con lo que suma 306 mil m² en lo que va del año.

El indicador de construcción al cierre del tercer trimestre registró 1.4 millones de m² distribuidos en 60 proyectos, el indicador ha disminuido debido a la finalización de algunos proyectos y a la actualización de los reglamentos de construcción mismos que mantienen en espera el arranque de nuevos proyectos.

El precio de salida cerró en US\$23.60 por m², US\$ 0.37 por debajo en comparación al 2T19, la disminución de precios en el mercado corresponde a ajustes principalmente motivados por la disminución en la absorción neta presentada en el trimestre.

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



Guadalajara

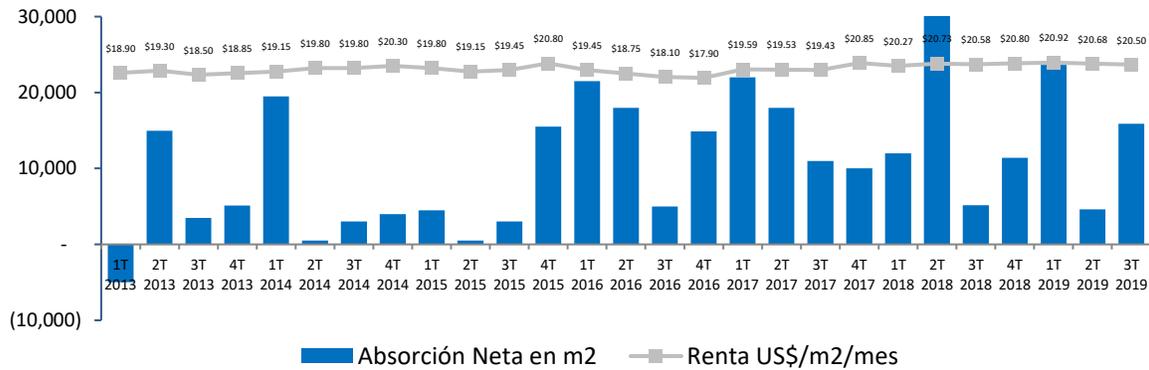
El indicador de construcción cerró con 129 mil m² en desarrollo, distribuidos en 12 proyectos, este indicador mantiene una tendencia alcista desde inicios del 2018, entregando en el año un aproximado de 152 mil m².

Al cierre del 2T19 la tasa de vacancia cerró en 22.2%, la tasa más alta registrada en el mercado, causado principalmente por la incorporación de nueva oferta de espacio. El inventario de oficinas cerró en 654 mil m², representando un incremento de 4.8% en relación al trimestre inmediato anterior. Los proyectos más relevantes del mercado son el proyecto Connect en el submercado Periférico Sur y el proyecto Torre Panorama ubicado en el submercado Puerta de Hierro.

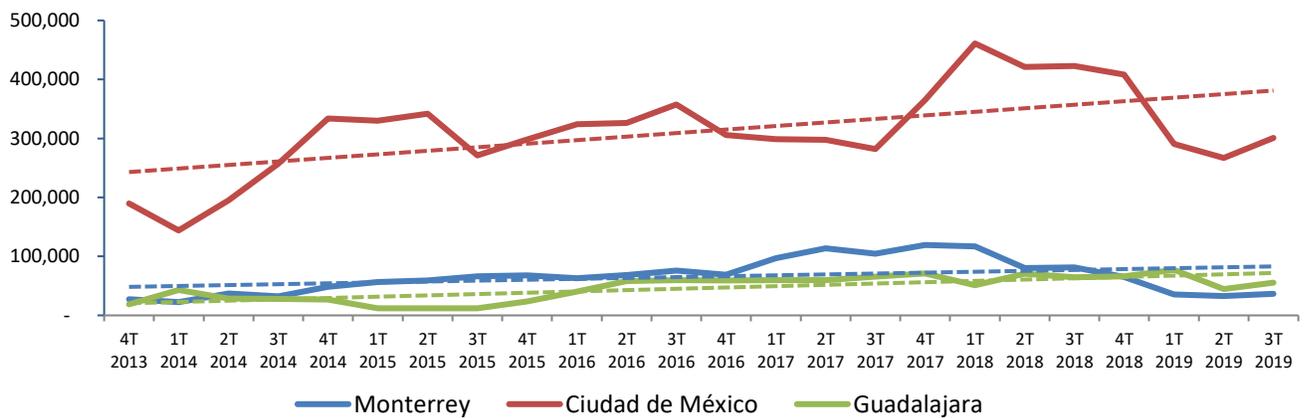
Reporte de Resultados 3T19

La absorción neta del trimestre se posicionó por encima de los 15 mil m², acumulando más de 44 mil m² en el 2019, de los cuales, el proyecto Connect sumó a la absorción neta más de 9,300 m² debido a que más del 51.0% de sus espacios se encontraban pre-arrendados. Al cierre del trimestre, el precio de salida reportado fue de US\$ 20.50 por m², se estima que para el cierre del 2019 el precio de salida siga ajustándose con forme la entrega de nuevos espacios de arrendamiento.

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 3T19

*El Mercado Industrial*³

Monterrey

Para el cierre del 3T19 la absorción neta alcanzó los 295 mil m², cifra que supera a el total registrado durante todo el 2018, motivado principalmente a un crecimiento en la industria manufacturera. Solamente el tercer trimestre del 2019 contribuyó con 81 mil m² a la absorción neta del año.

Al cierre del trimestre el inventario se situó en 10.3 millones de m², un incremento de 4.7%, ó 460 mil m² respecto al mismo periodo del año anterior. Para el cierre del presente año se estima la incorporación de 100 mil m² adicionales, los cuales se encuentran en etapa de desarrollo.

La tasa de vacancia del trimestre se posicionó en un poco más de 751 mil m², un incremento de 160 puntos base al pasar de 5.7% a 7.3% en los últimos 12 meses. Lo anterior principalmente por un incremento en el inventario disponible explicado en líneas anteriores.

El precio promedio de salida al cierre del 3T19 fue de US\$4.19 por m² en línea con lo observado en el 2T19, pero incrementando US\$ 0.06 al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Saltillo

Al cierre del 3T19 la absorción neta cerró en 36 mil m², un incremento de 67% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. El inventario en el trimestre cerró en 3.07 millones de m², un crecimiento de 4.9% en comparación al año anterior.

Al 30 de septiembre de 2019 la tasa de vacancia cerró en 6.2%, disminuyendo 28 puntos básicos en relación con lo observado en el 2T19.

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\$ 4.12 por m².

Bajío

Para el 3T19 continúan 36 proyectos en construcción que suman más de 495 mil m² en total, lo que representa un incremento de 4% en comparación con el 3T18. Guanajuato es el estado que presentó mayor crecimiento en el año con 5.0% seguido de Querétaro con un 4.0%.

A nivel regional, la tasa de vacancia terminó en 6.5%, lo que representa más de 791 mil m² de espacios industriales vacantes, este crecimiento se debe principalmente a la entrada de nueva oferta. Querétaro es el Estado que mayor vacancia con 7.2%, seguido de Guanajuato con 6.8%.

Al 3T19, el precio de salida promedio de renta en la región del Bajío es de US\$ 4.04 por m², manteniéndose estable en relación con el 2T19 y ligeramente inferior al US\$ 4.05 por m² observado al cierre del 3T18.

³ Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 3Q 2019

Reporte de Resultados 3T19

Guanajuato incorporó más de 233 mil m² de nueva oferta al inventario durante el trimestre, sin embargo, mantuvo su precio promedio por encima del promedio de la región terminando en US\$ 4.13 por m². Durante los últimos tres meses ha tenido una comercialización de 88 mil m².

Con cerca de 99 mil m² comercializados, Querétaro se colocó como el segundo mercado de la región con mayor actividad. Al cierre de septiembre se registró un inventario de 4.2 millones de m², convirtiéndola en la entidad de la región con mayor tasa de vacancia, 7.2%.

San Luis Potosí incrementó su ritmo de construcción principalmente para brindar espacios a los proveedores de la planta de BMW, debido a retrasos en la absorción, el inventario creció un 4% en relación con el mismo periodo del año anterior. Se espera que para el cierre del año se entreguen aproximadamente 115 mil m² que actualmente se encuentran en construcción.



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

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

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

	Nota	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	718,848	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	5	13,219	2,555
Impuestos por recuperar	6	2,050	352,643
Otros activos circulantes	7	12,024	9,090
Total del activo circulante		746,141	973,319
Propiedades de inversión	8	13,532,970	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		973	481
Instrumentos financieros derivados	10	5,803	31,192
Otros activos no circulantes	7	111,257	109,422
Total del activo no circulante		13,651,003	13,388,376
Total del activo		\$14,397,144	\$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	175,068	168,619
Intereses por pagar		7,280	10,677
Cuentas por pagar		298,948	125,711
Provisiones		20,945	-
Impuestos por pagar		7,600	23,698
Depósitos de los arrendatarios		18,331	10,037
Total del pasivo circulante		528,172	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	9	5,003,611	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos		388	690
Instrumentos financieros derivados	10	199,512	2,203
Provisiones de largo plazo		15,188	-
Depósitos de los arrendatarios		97,050	103,647
Total del pasivo		5,843,921	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	7,645,001	7,628,397
Resultados acumulados		1,101,931	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral	10	(193,709)	28,989
Total del patrimonio		8,553,223	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio		\$14,397,144	\$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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

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

	Nota	2019	2018
Ingresos totales		\$ 895,549	\$ 691,120
Mantenimiento y operación de inmuebles		66,479	63,419
Honorarios de administración de inmuebles		9,324	7,518
Predial		8,910	8,626
Seguros		3,260	2,845
Servicios administrativos		54,630	49,736
Servicios fiduciarios y gastos generales		28,636	19,453
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	22,768	29,008
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	38,454	265,870
Utilidad en venta de propiedades de inversión		151	-
Ingresos financieros		50,236	95,866
Gastos financieros		212,893	126,950
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		<u>(26,602)</u>	<u>112,124</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		550,888	857,425
Impuestos a la utilidad		<u>2,321</u>	<u>755</u>
Utilidad neta consolidada		\$ 548,567	\$ 856,670
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	10	<u>(222,698)</u>	<u>13,577</u>
Utilidad integral consolidada		\$ 325,869	\$ 870,247
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	<u>\$ 0.86</u>	<u>\$ 1.35</u>
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	<u>\$ 0.86</u>	<u>\$ 1.34</u>

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 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	(20,445)	-	-	(20,445)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(504,802)	-	(504,802)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,236	-	-	27,236
Costos de emisión de patrimonio	(738)	-	-	(738)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	856,670	-	856,670
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	13,577	13,577
Utilidad integral consolidada	-	856,670	13,577	870,247
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 7,617,995</u>	<u>\$ 1,183,387</u>	<u>\$ 43,003</u>	<u>\$ 8,844,385</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	(55,703)	-	-	(55,703)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(651,611)	-	(651,611)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,449	-	-	24,449
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	548,567	-	548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(222,698)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	-	548,567	(222,698)	325,869
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 7,645,001</u>	<u>\$ 1,101,931</u>	<u>\$ (193,709)</u>	<u>\$ 8,553,223</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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	\$ 550,888	\$ 857,425
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(416)	(748)
Comisión por arrendamiento	2,503	2,417
Plan ejecutivo basado en CBFIs	22,768	29,008
Depreciación, amortización y bajas	2,742	2,451
Ingresos financieros	(50,236)	(95,866)
Gastos financieros	212,893	126,950
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	29,802	(107,550)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(38,454)	(265,870)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	<u>\$ 732,339</u>	<u>\$ 548,217</u>
Cuentas por cobrar	(10,163)	9,466
Otros activos	(11,250)	(4,916)
Impuestos por recuperar, neto	351,624	(78)
Cuentas por pagar	(25,335)	5,449
Impuestos por pagar	(15,513)	(22,840)
Depósitos de los arrendatarios	1,500	815
Efectivo generado en las actividades de operación	<u>\$ 1,023,202</u>	<u>\$ 536,113</u>
Impuestos a la utilidad pagados	(986)	(5,968)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	<u>\$ 1,022,216</u>	<u>\$ 530,145</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(202,880)	(124,312)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(900)	(687)
Otros activos	1,662	(20,534)
Intereses cobrados	49,664	94,341
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (150,552)</u>	<u>\$ (51,192)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	808,737	365,638
Pago de préstamos bancarios	(880,897)	(104,974)
Intereses pagados	(204,608)	(96,492)
Costos pagados para obtención de deuda	(4,022)	(15,013)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(464,714)	(504,802)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	47,858	2,220
Recompra de CBFIs	(55,703)	(20,445)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(738)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>\$ (753,349)</u>	<u>\$ (374,606)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	118,315	104,347
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	(8,498)	(5,850)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 718,848</u>	<u>\$ 1,667,200</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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 y al 31 de diciembre de 2018. Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFIs, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

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

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

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

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

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

2. Eventos relevantes

- a. El 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 20 de marzo del 2019, Fibra Mty realizó la disposición del crédito Quirografario HSBC por un monto de US\$ 35.0 millones de dólares (\$672,616, a la fecha de la disposición) a una tasa LIBOR + 205 puntos base, dicho crédito fue utilizado para prepagar los créditos revolventes denominados en pesos contratados de manera transitoria durante el cuarto trimestre 2018 como complemento para liquidar el portafolio Filios (ver nota 9). El 25 de septiembre de 2019, Fibra MTY, extendió por un año adicional el vencimiento de estos US\$35.0 millones de dólares, ahora a vencer el 15 de marzo del 2022 bajo la figura de dos créditos en los mismos términos económicos que los contratados originalmente; siendo uno por US \$28.0 millones de dólares y el otro por US\$7.0 millones de dólares. Fibra MTY no contrató ninguna cobertura para ambos créditos quirografarios.
- 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 septiembre 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 septiembre de 2019 y por los nueve meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En

opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 asciende a \$1,329. 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 22 de octubre 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 septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo en bancos	\$127,286	\$ 163,468
Equivalentes de efectivo	591,562	445,563
Total	<u>\$718,848</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 septiembre 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 septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Clientes	\$11,167	\$ 259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	181	128
Otras cuentas por cobrar	1,871	2,168
Total	<u>\$ 13,219</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 septiembre 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 septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
IVA	\$ 1,955	\$ 352,015
Otros	95	628
Total	<u>\$ 2,050</u>	<u>\$ 352,643</u>

7. Otros activos

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Circulantes		
Depósitos en garantía	\$ 4	\$ 5
Pagos anticipados ⁽¹⁾	8,180	4,988
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	1,330	1,706
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	2,510	2,391
Total	<u>\$ 12,024</u>	<u>\$ 9,090</u>

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
No Circulantes		
Efectivo restringido ⁽⁴⁾	\$ 54,931	\$ 56,802
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽³⁾	15,550	15,253
Comisiones sobre arrendamientos ⁽²⁾	7,758	9,664
Seguros y Fianzas no amortizables ⁽⁵⁾	10,530	2,752
Depósitos en garantía	2,286	2,220
Mobiliario y equipo de oficina	3,631	4,610
Activos intangibles	16,364	17,908
Otros	207	213
Total	<u>\$ 111,257</u>	<u>\$ 109,422</u>

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

8. Propiedades de inversión

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones /Bajas/Reconvers iones	Inversiones de Capital	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2019
Propiedades de inversión:					
Casona ⁽¹⁾	\$ 340,845	\$ -	\$ 2,299	\$ 3,238	\$ 346,382
Catacha ⁽²⁾	63,884	-	75	1,972	65,931
Monza ⁽²⁾	254,500	-	35	2,665	257,200
Monza 2 ⁽²⁾	89,000	-	-	3,000	92,000
Prometeo ⁽⁵⁾	490,000	-	387	7,613	498,000
Oficinas en el Parque ⁽¹⁾	2,115,000	-	13,743	(3,743)	2,125,000
Neoris/General Electric ⁽¹⁾	678,000	-	62	21,938	700,000
Axtel ⁽¹⁾	435,000	-	-	15,000	450,000
Atento ⁽¹⁾	80,000	-	-	-	80,000
Cuadrante ⁽¹⁾	114,008	-	46	95	114,149
Danfoss ⁽¹⁾	338,094	-	905	(2,457)	336,542
Cuprum ⁽¹⁾	121,872	25,535 ⁽⁹⁾	-	(23,418)	123,989
Ciénega ⁽⁶⁾	276,175	-	116	4,160	280,451
Fortaleza ⁽⁶⁾	700,000	-	595	9,405	710,000
Nico 1 ⁽¹⁾	564,145	-	-	2,662	566,807
Providencia ⁽⁷⁾	951,379	-	2,208	1,916	955,503
Redwood ⁽³⁾	710,586	-	720	4,091	715,397
Santiago ⁽²⁾	207,377	-	94	2,130	209,601
Huasteco ⁽⁴⁾	1,159,042	(1,751)	4,100	13,411	1,174,802
Cuauhtémoc ⁽⁵⁾	425,000	-	-	20,000	445,000
Catacha 2 ⁽²⁾	72,729	-	186	(1,080)	71,835
Zinc	116,317	72,479 ⁽¹⁰⁾	-	32,613	221,409
Patria ⁽⁸⁾	330,000	11,462 ⁽¹¹⁾	281	(1,743)	340,000
Filios ⁽⁸⁾	2,614,328	113,307 ⁽¹²⁾	351	(75,014)	2,652,972
Total propiedades de inversión	<u>\$13,247,281</u>	<u>\$ 221,032</u>	<u>\$ 26,203</u>	<u>\$ 38,454</u>	<u>\$13,532,970</u>

Inversiones de Capital en proceso

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 43,802	\$ 22,305
Adiciones por inversiones de capital	26,203	47,568
Inversiones terminadas	<u>(16,283)</u>	<u>(26,071)</u>
Saldo final	<u>\$ 53,722</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 sindicada con HSBC (líder), BBVA, Scotiabank, BANORTE, Monex, Citibanamex y Banregio.
- (9) En línea con su enfoque de mantener las propiedades en su mayor y mejor uso, Fibra MTY ha iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, al 30 de septiembre de 2019, los costos de este proceso ascendieron a \$25,535.
- (10) El Fideicomiso concluyó la construcción del inmueble Zinc e inició el cobro de arrendamiento a partir del 1 de julio de 2019; el inquilino de este inmueble anteriormente ocupó el edificio Cuprum.
- (11) Comisión pagada por servicio de mediación mercantil para ocupar los espacios vacíos adquiridos en el inmueble Patria.
- (12) Al 30 de septiembre 2019 Fibra MTY reconoció una obligación contractual para efectuar mejoras al portafolio Filios por un monto equivalente a \$36,133 y pagó el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y derechos de registro por la compra de dicho portafolio por un monto de \$77,174.

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 favorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$38,454, generado durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019, fue ocasionado por la combinación de factores de inflación, tipo de cambio, ocupación, condiciones de renovación y eficiencia operativa.

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

9. Préstamos bancarios

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

	30 de septiembre 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	<u>\$ -</u>	<u>\$ 217,312</u>
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⁾ .	\$1,876,808	\$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.	80,736	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 en mayo de 2017 y hasta marzo de 2025.	283,109	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.	254,935	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.	376,327	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.	203,754	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.	1,476,060	1,474,245
Préstamo bancario HSBC US\$35 millones de dólares (mdd) norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022 ⁽³⁾ .	551,062	-
Préstamo bancario HSBC US\$7 mdd norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2022 ⁽³⁾ .	137,765	-
Costos de obtención de deuda	(61,877)	(70,633)
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	5,178,679 (175,068)	5,005,359 (168,619)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	<u>\$5,003,611</u>	<u>\$4,836,740</u>

- (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 septiembre 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 \$19,322.
- (3) Ampliación de 1 año de plazo con prepago de US\$7 millones de dólares para el préstamo bancario HSBC US\$35 millones de dólares; y nuevo préstamo bancario HSBC US\$ 7 millones de dólares con mismo plazo y tasa de interés que el préstamo vigente de US\$ 35 millones de dólares, ver nota 2c.

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo Restringido		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$ 25,549	\$ 26,353
Deuda asumida SMNYL	5,720	5,645
Préstamo bancario Sabadell	7,830	8,257
Préstamo bancario Scotiabank	4,890	5,179
Préstamo bancario Sindicado HSBC	10,942	11,368
Total	<u>\$ 54,931</u>	<u>\$ 56,802</u>

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

	30 de septiembre 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	\$ 21,778	\$26,425
Préstamo bancario Sabadell	2,677	3,010
Préstamo bancario Scotiabank	1,135	1,365
Préstamo bancario Actinver	-	389
Préstamo bancario BBVA Bancomer	745	806
Préstamo bancario Sindicado HSBC	33,479	38,638
Préstamo bancario HSBC US\$ 35 mdd	2,053	-
Línea de crédito Bancomer no dispuesta	10	-
Total	<u>\$ 61,877</u>	<u>\$ 70,633</u>

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 5,222,671	\$2,701,630
Obtención de préstamos bancarios	808,737	3,153,843
Pago de préstamos bancarios	(880,897)	(566,347)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda ⁽¹⁾	(4,022)	(56,925)
Amortización de costos de deuda	15,466	7,605
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(4,106)	23,428
Ganancia cambiaria	20,830	(40,563)
Saldo final	<u>\$5,178,679</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 septiembre 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 septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 36.02% y 36.79%, respectivamente.

Categorías de instrumentos financieros

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 718,848	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	13,219	2,555
Otros activos financieros	57,221	59,027
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	5,803	31,192
Pasivos financieros:		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	292,806	125,097
Préstamos bancarios de corto plazo	-	217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	175,068	168,619
Préstamos bancarios de largo plazo	5,003,611	4,836,740
Intereses por pagar	7,280	10,677
Depósitos de los arrendatarios	115,381	113,684
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	199,512	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 septiembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$1,876,808	\$1,868,202	\$1,927,000	\$1,932,224
Deuda asumida SMNYL	80,736	82,109	96,037	95,967
Deuda asumida BBVA Bancomer	283,109	286,527	310,825	305,855
Préstamo bancario Sabadell	254,935	256,387	267,812	267,872
Préstamo bancario Scotiabank	376,327	378,597	385,122	386,245
Préstamo bancario Actinver	-	-	400,000	400,000
Préstamo bancario BBVA Bancomer	203,754	204,793	214,951	214,799
Préstamo bancario Sindicado HSBC	1,476,060	1,486,731	1,474,245	1,477,544
Préstamo bancario HSBC US\$35mdd	551,062	553,791	-	-
Préstamo bancario HSBC US\$7mdd	137,765	138,448	-	-

El valor razonable de la deuda a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Al 30 de septiembre de 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 septiembre de 2019
USD	36,336,906	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 13,850	\$ 4,739	\$ (12,791)	\$ 1,059
USD	28,785,900	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	16,708	5,989	(12,263)	4,445
USD	19,819,800	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	361	3,044	(62)	299
USD	9,438,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	132	447	(495)	(363)
USD	12,953,465	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	141	80	(12,461)	(12,320)
USD	19,121,551	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(228)	(936)	(16,335)	(16,563)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(378)	-	(21,013)	(21,391)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(678)	-	(40,608)	(41,286)
USD	10,352,941	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(143)	(334)	(15,819)	(15,962)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(776)	(2,784)	(90,851)	(91,627)
	301,896,307						\$ 28,989	\$ 10,245	\$ (222,698)	\$ (193,709)

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2019	1 de enero al 30 de septiembre 2018
Ingresos por renta y mantenimiento ⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 8,951
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	10,957	13,799
Penta Motriz, S.A. de C.V.	5,881	5,637
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	14,784	15,689
Acción Motríz, S.A. de C.V.	1,665	-
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	3,545	3,748
Copachisa, S.A. de C.V.	121	108
PASA Administración, S.A. de C.V.	6	-
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	4,079	-
	<u>\$ 41,038</u>	<u>\$ 47,932</u>
Otros Ingresos:		
Otras partes relacionadas ⁽¹⁾	<u>\$ 8</u>	<u>\$ -</u>

	1 de enero al 30 de septiembre 2019	1 de enero al 30 de septiembre 2018
Ganancia Cambiaria ⁽¹⁾:		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 229	\$ 91
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	2	7
Buró Inmobiliario Elite, S.A.	-	18
Cuprum, S.A. de C.V.	62	-
	<u>\$ 293</u>	<u>\$ 116</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)}	\$16,696	\$21,695
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	210	420
Valles de la Sierra, S.A. ⁽¹⁾	201	116
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	700	500
Servicios Gala, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1	-
	<u>\$17,808</u>	<u>\$22,731</u>

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Otras cuentas por cobrar ⁽³⁾	<u>\$ 181</u>	<u>\$ 128</u>
<u>Cuentas por pagar:</u> ^{(1) (4)}		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 8	\$ 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. ⁽⁵⁾	2,702	2,698
Cuprum, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	1,368	1,366
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	268	268
Otras cuentas por pagar	98	-
	<u>\$ 6,569</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.

(5) El Fideicomiso concluyó la construcción del inmueble Zinc e inició el cobro de arrendamiento a partir del 1 de julio de 2019 a la empresa Cuprum, S.A. de C.V.; el inquilino de este inmueble anteriormente ocupó el edificio Cuprum.

12. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. 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 septiembre de 2019 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 2,109,510 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.59 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$24,449. 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 \$22,768.
- 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 septiembre de 2019, Fibra MTY compró 4,736,323 CBFIs equivalentes a \$55,703 y recoló 4,005,000 CBFIs equivalentes a \$47,858.
- d. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existieron 638,434,184 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 nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019, y sus respectivas fechas de pago:

Período en que se generó la distribución	Monto total de la distribución de efectivo	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en Pesos por CBFI	Fecha de aprobación de Comité Técnico	Fechas de Pago
3T 2019	\$186,897	638,434.184	\$0.293	18-sep-2019	11-oct-2019
2T 2019	\$186,784	639,967.331	\$0.292	10-jul-2019	26-jul-2019
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 \$ 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.a.

	1 de enero al 30 de septiembre de 2019	1 de enero al 30 de septiembre de 2018
Utilidad neta consolidada	\$ 548,567	\$ 856,670
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	638,423.828	636,858.348
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>641,470.902</u>	<u>639,980,658</u>
Utilidad neta básica consolidada por CBFI	\$0.86	\$1.35
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI	<u>\$0.86</u>	<u>\$1.34</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 nueve meses, terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018. Vale la pena mencionar que, en línea con su enfoque de mantener sus propiedades en su mayor y mejor uso, Fibra MTY ha iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladó al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc.

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

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

Al 30 de septiembre de 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Propiedades de inversión	\$7,085,344	\$6,074,226	\$373,400	-	\$13,532,970
Total de activos				14,397,144	14,397,144
Total deuda financiera de corto plazo				-	-
Total deuda financiera de largo plazo				5,178,679	5,178,679

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 septiembre 2019	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 485,631	\$ 385,034	\$ 24,884	\$ -	\$ 895,549
Gastos de operaciones	70,979	14,736	2,258	-	87,973
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	83,266	83,266
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	22,768	22,768
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	48,300	(16,018)	6,172	-	38,454
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	151	151
Resultado financiero	-	-	-	(189,259)	(189,259)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	550,888
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	<u>\$ 414,652</u>	<u>\$ 370,298</u>	<u>\$ 22,626</u>	<u>-</u>	<u>\$ 807,576</u>

1 de enero al 30 de septiembre 2018	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Total ingresos	\$ 398,413	\$ 268,673	\$ 24,034	\$ -	\$ 691,120
Gastos de operación	64,743	14,515	2,189	-	81,447
Gastos por mantenimientos	931	30	-	-	961
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	69,189	69,189
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	29,008	29,008
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	348,886	(106,499)	23,483	-	265,870
Resultado financiero	-	-	-	81,040	81,040
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	857,425
Ingreso de operación neto ⁽¹⁾	<u>\$ 333,670</u>	<u>\$ 254,158</u>	<u>\$ 21,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 609,673</u>
Adquisiciones	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,847</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,847</u>

⁽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 septiembre de 2019 y hasta el 22 de octubre 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 3 de octubre de 2019, la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, aprobó llevar a cabo una segunda oferta pública al amparo del programa multivalor para la emisión y colocación de CBFIs por un monto de hasta \$3,500,000, sin considerar la opción de sobreasignación, que estará en función, principalmente de la evolución de las posibles adquisiciones. El precio mínimo de oferta será de \$12.00 pesos por CBFIs.

- b) Considerando la fecha tentativa en la que pudiera estarse materializando la colocación de CBFIs mencionada en el párrafo anterior, el 9 de octubre de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo anticipada con base en los resultados financieros estimados del mes de octubre de 2019, en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$60,500 que corresponde a \$0.095 pesos por CBFIs y será pagado el 24 de octubre 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 nueve meses terminados el
30 de septiembre 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 septiembre de 2019 y 2018.

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

	Información actual al 30 de Septiembre de 2019			Información proforma al 30 de Septiembre 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	\$ 1,129,614	\$ (410,766)	\$ 718,848	\$ 1,667,200	\$ (646,328)	\$ 1,020,872
Cuentas por cobrar	13,219	-	13,219	4,729	1,385	6,114
Impuestos por recuperar	2,050	-	2,050	2,583	314,791	317,374
Otros activos circulantes	12,024	-	12,024	12,923	-	12,923
Total del activo circulante	1,156,907	(410,766)	746,141	1,687,435	(330,152)	1,357,283
Propiedades de inversión	10,879,998	2,652,972	13,532,970	9,997,550	2,573,876	12,571,426
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	973	-	973	1,270	-	1,270
Instrumentos financieros derivados	5,803	-	5,803	43,003	-	43,003
Otros activos no circulantes	103,479	7,778	111,257	94,968	7,485	102,453
Total del activo no circulante	10,990,253	2,660,750	13,651,003	10,136,791	2,581,361	12,718,152
Total del activo	\$ 12,147,160	\$ 2,249,984	\$ 14,397,144	\$ 11,824,226	\$ 2,251,209	\$ 14,075,435

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 septiembre de 2019 y 2018.

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

	Información actual al 30 de Septiembre de 2019			Información proforma al 30 de Septiembre 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	\$ 159,786	\$ 15,282	\$ 175,068	\$ 147,766	\$ 14,607	\$ 162,373
Intereses por pagar	7,280	-	7,280	5,934	-	5,934
Cuentas por pagar	298,948	-	298,948	16,632	-	16,632
Provisiones	-	20,945	20,945	-	-	-
Impuestos por pagar	7,600	-	7,600	5,958	-	5,958
Depósitos de los arrendatarios	18,331	-	18,331	9,219	-	9,219
Total del pasivo circulante	491,945	36,227	528,172	185,509	14,607	200,116
Préstamos bancarios de largo plazo	2,686,528	2,317,083	5,003,611	2,717,386	2,221,137	4,938,523
Impuestos a la utilidad diferidos	388	-	388	779	-	779
Instrumentos financieros derivados	91,922	107,590	199,512	-	107,590	107,590
Provisiones de largo plazo	-	15,188	15,188	-	-	-
Depósitos de los arrendatarios	78,689	18,361	97,050	76,167	17,550	93,717
Total del pasivo	3,349,472	2,494,449	5,843,921	2,979,841	2,360,884	5,340,725
Patrimonio de los fideicomitentes						
Patrimonio contribuido	7,645,001	-	7,645,001	7,617,995	-	7,617,995
Resultados acumulados	1,238,806	(136,875)	1,101,931	1,183,387	(2,085)	1,181,302
Otros componentes de la utilidad integral	(86,119)	(107,590)	(193,709)	43,003	(107,590)	(64,587)
Total del patrimonio	8,797,688	(244,465)	8,553,223	8,844,385	(109,675)	8,734,710
Total del pasivo y patrimonio	\$ 12,147,160	\$ 2,249,984	\$ 14,397,144	\$ 11,824,226	\$ 2,251,209	\$ 14,075,435

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	\$ 733,402	\$ 162,147	\$ 895,549	\$ 691,120	\$ 162,125	\$ 853,245
Mantenimiento y operación de inmuebles	66,479	-	66,479	63,419	-	63,419
Honorarios de administración de inmuebles	8,367	957	9,324	7,518	960	8,478
Predial	8,910	-	8,910	8,626	1,675	10,301
Seguros	2,674	586	3,260	2,845	481	3,326
Servicios administrativos	54,630	-	54,630	49,736	-	49,736
Servicios fiduciarios y gastos generales	28,076	560	28,636	19,453	1,495	20,948
Plan a ejecutivos basado en CBFIs	22,768	-	22,768	29,008	-	29,008
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	113,468	(75,014)	38,454	265,870	-	265,870
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-	151	-	-	-
Ingresos financieros	50,236	-	50,236	95,866	(43,284)	52,582
Gastos financieros	109,000	103,893	212,893	126,950	103,101	230,051
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(8,317)	(18,285)	(26,602)	112,124	75,244	187,368
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	588,036	(37,148)	550,888	857,425	86,373	943,798
Impuestos a la utilidad	2,321	-	2,321	755	-	755
Utilidad neta consolidada	\$ 585,715	\$ (37,148)	\$ 548,567	\$ 856,670	\$ 86,373	\$ 943,043
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(116,027)	(106,671)	(222,698)	13,577	(106,671)	(93,094)
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 469,688	\$ (143,819)	\$ 325,869	\$ 870,247	\$ (20,298)	\$ 849,949
Utilidad neta básica consolidada por CBFI **	\$ 0.92	\$ -	\$ 0.86	\$ 1.35	\$ -	\$ 1.48
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI **	\$ 0.91	\$ -	\$ 0.86	\$ 1.34	\$ -	\$ 1.47
Miles de CBFIs promedio ponderados en circulación	638,423.828	-	638,423.828	636,858.348	-	636,858.348
Miles de CBFIs promedio ponderados diluidos	641,470.902	-	641,470.902	639,980.658	-	639,980.658

** 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, correspondiente al tercer 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 septiembre 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 septiembre de 2018.
- Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 con y sin la adquisición para propósitos comparativos.
- Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.
- Notas a la información financiera y proforma no auditada, por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 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 \$2,494,865 a la fecha de la transacción y al 30 de septiembre 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 \$424,983 y \$393,802, 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 nueve meses proforma equivale a US\$8,346 miles de dólares, los cuales a un tipo de cambio promedio de \$19.0523 del periodo pro formado, terminado el 30 de septiembre de 2018, equivale a \$159,009. Por los nueve meses de operación terminados el 30 de septiembre de 2019, el ION fue de \$160,604.

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

La información financiera actual y proforma al 30 de septiembre 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 septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 fue de \$18.8120. 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 \$19.0523 para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019, el portafolio “Filios” presenta una pérdida de valor razonable de \$164,953 y de \$75,014, 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 \$19.6808 pesos por dólar al 30 de septiembre 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 septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 o cualquier fecha futuros.

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 septiembre de 2019 y ajustes al estado condensado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2018:

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 septiembre de 2019 y fueron considerados en los estados financieros pro forma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 30 de septiembre de 2018, como se detalla a continuación:

	Al 30 de septiembre 2019	Al 30 de septiembre 2018
	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (410,766)	\$ (646,328)
Cuentas por cobrar ⁽¹⁾	-	1,385
Impuestos por recuperar (IVA) ⁽²⁾	-	314,791
Propiedades de inversión:	<u>2,652,972</u>	<u>2,573,876</u>
Costo histórico	2,696,674	2,494,865
ISAI y gastos de adquisición	84,769	79,011
Efecto de valor razonable	(164,953)	-
Inversiones de capital	349	-
Provisión de obligaciones contractuales ⁽³⁾	36,133	-
Otros activos no circulantes ⁽⁴⁾	<u>7,778</u>	<u>7,485</u>
Total de activos	\$ <u>2,249,984</u>	\$ <u>2,251,209</u>
Pasivos		
Depósitos de los arrendatarios	\$ 18,361	\$ 17,550
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	15,282	14,607
Préstamos bancarios largo plazo	2,317,083	2,221,137
Instrumentos financieros derivados	107,590	107,590
Provisiones	<u>36,133</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>2,494,449</u>	<u>2,360,884</u>
Patrimonio de los fideicomitentes ⁽⁵⁾	<u>(244,465)</u>	<u>(109,675)</u>
Total pasivo y patrimonio	\$ <u>2,249,984</u>	\$ <u>2,251,209</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 septiembre de 2019, Fibra MTY reconoció una obligación contractual para efectuar mejoras al portafolio Filios por un monto equivalente a \$36,133.

(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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y ajustes al estado condensado de resultados y de otros resultados integrales proforma por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018:

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

Concepto	Operación actual	Proforma
	2019	2018
	Portafolio Filios	Portafolio Filios
	Nota (3 y 5)	Nota (3 y 5)
Ingresos totales	162,147	162,125
Mantenimiento y operación	-	-
Honorarios de administración	957	960
Predial ⁽¹⁾	-	1,675
Seguros	586	481
Servicios fiduciarios y gastos generales ⁽²⁾	560	1,495
Gasto por valor razonable de propiedades de inversión	(75,014)	-
Costo financiero ⁽³⁾	103,893	146,385
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(18,285)	75,244
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(106,671)	(106,671)
(Pérdida) utilidad integral consolidada	(143,819)	(20,298)

- (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 de este; 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. Los honorarios por avalúo del portafolio consideran una disminución respecto al 2T18 pro forma debido a renegociación de precio con el Valuador.
- (3) La operación actual por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 \$43,284. 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 septiembre de 2019 (tercer trimestre posterior a la fecha de la adquisición) y al 30 de septiembre de 2018, año comparativo utilizado para los estados financieros proforma, se muestran a continuación:

	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Integración de precio de compra:		
Costo del portafolio	\$ 2,696,674	\$ 2,494,865
Gastos de adquisición del portafolio	84,769	79,011
IVA de las construcciones y de los gastos de adquisición del portafolio	332,152	307,385
Total	\$ 3,113,595	\$ 2,881,261
	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Fuentes de financiamiento:		
Crédito sindicado HSBC ⁽¹⁾	\$ 1,525,028	\$ 1,410,900
Crédito BBVA Bancomer ⁽²⁾	223,178	206,932
Crédito quirografario HSBC ⁽³⁾	672,616	658,420
Efectivo disponible en caja ⁽⁴⁾	692,773	605,009
Total	\$ 3,113,595	\$ 2,881,261

- (1) El crédito sindicado HSBC, consiste en US\$ 75 miles equivalentes a \$1,525,028 y \$1,410,900, al tipo de cambio de \$20.3337 de la fecha de la adquisición y de \$18.8120 del 30 de septiembre 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 \$1,442,581 y \$1,373,870, al 30 de septiembre 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 \$206,932, al tipo de cambio de \$20.2889 de la fecha de la disposición del crédito y de \$18.8120 del 30 de septiembre 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 septiembre de 2019 y 2018, este crédito neto de amortizaciones, costos de disposición y revaluación, asciende a \$203,009 y \$206,160, 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 \$658,420, al tipo de cambio de \$19.2176 de la fecha de la disposición y de \$18.8120 del 30 de septiembre 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.

Por otra parte, con el propósito de extender el plazo de este crédito, el 25 de septiembre de 2019, el Fideicomiso realizó un convenio modificatorio logrando ampliar su vigencia al 15 de marzo de 2022 con un prepago de US\$7 miles (\$136,121, a la fecha del prepago). De manera simultánea, Fibra MTY contrató con HSBC una línea de crédito quirografaria adicional por un monto de US\$7 miles (\$136,121, a la fecha de la disposición), manteniendo las mismas condiciones económicas que para el crédito anterior.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la suma de los dos créditos quirografarios HSBC, neta de costos de disposición y de revaluación, asciende a \$686,775 y \$655,714, 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 \$43,284 para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018, fecha de la información financiera proforma. La operación actual por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.

* * * * *