

## FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

Monterrey, Nuevo León, a 24 de abril de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, a petición de Administrador Fibra Mty, S.C., Administrador del Fideicomiso Fibra Mty, hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el primer trimestre de 2019, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 31 de marzo de 2019 y el estado financiero proforma por la adquisición de Filios.

### Información Relevante

#### Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 1T19 con 55 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 1T19, Fibra Mty registró un total de 661,084 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2019 fue de 97.0%, calculada por ABR.
- Los márgenes ION y UAFIDA fueron del 90.6% y 81.5% respectivamente, siendo ambos los más altos registrados desde la Oferta Pública Inicial.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$ 18.6 en oficinas corporativas, US\$ 13.8 en oficinas operativas, US\$ 4.5 en naves industriales y US\$ 7.3 en inmuebles comerciales.

#### Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	1T19	1T18	Δ%/p.p.
<b>Ingresos totales</b>	<b>296,382</b>	<b>227,519</b>	<b>30.3%</b>
<b>ION</b>	<b>268,563</b>	<b>200,182</b>	<b>34.2%</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>241,659</b>	<b>177,463</b>	<b>36.2%</b>
<b>FFO</b>	<b>180,087</b>	<b>172,599</b>	<b>4.3%</b>
<b>AFFO</b>	<b>169,587</b>	<b>164,413</b>	<b>3.1%</b>

### Fibra Mty alcanza nuevo máximo histórico en márgenes operativos y administrativos

“Comenzamos el año con el pie derecho al haber alcanzado los márgenes más altos de ION y UAFIDA en la historia de nuestra empresa, ubicándose en 90.6% y 81.5% respectivamente”, dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Asimismo, en términos de apalancamiento, mejoramos sustancialmente al costo de nuestra deuda al pasar de 5.30% a 4.53%, lo cual impactará positivamente en Ps. 0.014 nuestra distribución por certificado.

Avalos agregó: “Debido al continuo compromiso en materia de inversiones de capital en nuestras propiedades y la vocación de servicio de calidad con nuestros arrendatarios, hemos logrado retener e incrementar la ocupación de nuestros edificios, logrando fortalecer la predictibilidad de los flujos para nuestros inversionistas.” Actualmente Fibra Mty ofrece un rendimiento por distribución anual por encima del 9.0% soportado por una alta calidad en sus propiedades, inquilinos y contratos de arrendamiento y una potencial apreciación de sus CBFIS ante la aparente terminación del ciclo de alza de tasas de interés.

\*\*\*

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

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

#### **Advertencia Legal:**

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

factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

\*\*\*

**Contacto para Inversionistas:**

Jaime Martínez Trigueros

Tel: (81) 41-60-14-03

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

Monterrey, N.L., México.



# 1T19

## Reporte de Resultados



# fibra **mty**

redefine la rentabilidad  
inmobiliaria en México



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

Modelo de Inversión de **fibramty**



## FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019

Monterrey, Nuevo León, México – 24 de abril 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 primer trimestre de 2019 (“1T19”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

### Información Relevante del Primer Trimestre de 2019

- Fibra Mty cerró el 1T19 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 la propiedad Zinc se encuentra en proceso de construcción y por ende no se incluirá en los indicadores operativos del presente reporte.
- Al cierre del 1T19, Fibra Mty registró un total de 661,084 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2019 fue de 97.0%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.6 en oficinas corporativas, US\$13.8 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$7.3 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 296.4 millones, 30.3% por encima del 1T18. Éste último incluye por cumplimiento NIIF, Ps. 1.9 millones de ingresos de mantenimiento del portafolio Providencia, si consideramos este ingreso neto del gasto de mantenimiento obtenido en reembolso, los ingresos totales del 1T19 representan un incremento de 31.3% respecto al 1T18.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 268.6 millones, 34.2% mayor al 1T18.
- La UAFIDA del 1T19 alcanzó Ps. 241.7 millones, 36.2% por encima del 1T18.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 1T19 fueron de 90.6% y 81.5%, respectivamente, 190 y 290 puntos base por encima del 1T18. Lo anterior, considerando para el 1T18 márgenes calculados sobre un nivel de ingresos que excluye Ps.1.9 millones de ingresos de mantenimiento del portafolio Providencia, explicado en líneas anteriores.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 180.1 millones, 4.3% por encima del 1T18, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 169.6 millones, 3.1% por encima del 1T18.
- Como resultado de la operación del 1T19, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 169.6 millones, equivalente a Ps. 0.266 por CBFi, representando un rendimiento anualizado de 8.9% respecto al precio de Ps. 11.93 por CBFi al cierre del año 2018.
- Finalmente, uno de los eventos más relevantes ocurridos durante el trimestre fue la disposición del crédito Quirografario HSBC por un monto de US\$ 35.0 millones a una tasa de LIBOR + 205 pbs, lo anterior con el objetivo de prepagar los créditos revolventes denominados en pesos reportados al cierre del 2018. El beneficio del financiamiento a una tasa de interés menor se verá reflejado en su totalidad a partir del segundo trimestre del año en curso.

# Reporte de Resultados 1T19

## Indicadores Operativos:

	1T19 <sup>(1)</sup>	1T18	Δ%/p.p.	4T18 <sup>(1)</sup>	Δ%/p.p.
<b>Número de Propiedades</b>	<b>54</b>	<b>43</b>	<b>25.6%</b>	<b>54</b>	<b>0.0%</b>
<b>Oficinas</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>50.0%</b>	<b>18</b>	<b>0.0%</b>
<b>Industrial</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>20.0%</b>	<b>30</b>	<b>0.0%</b>
<b>Comercial</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0.0%</b>	<b>6</b>	<b>0.0%</b>
<b>ABR en m<sup>2</sup></b>	<b>661,084</b>	<b>504,534</b>	<b>31.0%</b>	<b>661,084</b>	<b>0.0%</b>
<b>Tasa de Ocupación (ABR)</b>	<b>97.0%</b>	<b>95.8%</b>	<b>1.2 p.p.</b>	<b>97.0%</b>	<b>0.0 p.p.</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Corporativas (US\$)</b>	<b>\$18.6</b>	<b>\$18.9</b>	<b>(1.6%)<sup>(2)</sup></b>	<b>\$18.4</b>	<b>1.1%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Operativas (US\$)</b>	<b>\$13.8</b>	<b>\$13.4</b>	<b>3.0%<sup>(3)</sup></b>	<b>\$13.7</b>	<b>0.7%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> industrial (US\$)</b>	<b>\$4.5</b>	<b>\$4.3</b>	<b>4.7%<sup>(3)</sup></b>	<b>\$4.5</b>	<b>0.0%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> comercial (US\$)</b>	<b>\$7.3</b>	<b>\$7.3</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$7.1</b>	<b>2.8%</b>

(1) No incluye la propiedad Zinc, actualmente en proceso de construcción.

(2) Variación resultante de la apreciación del dólar frente al peso, impactado en menor medida por incrementos contractuales.

(3) Principalmente derivado de la adquisición del portafolio Filios e incrementos contractuales.

## Posición Financiera:

	1T19	1T18	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
<b>Efectivo y Equivalentes de efectivo</b>	<b>503,588</b>	<b>1,478,038</b>	<b>(65.9%)<sup>(1)</sup></b>	<b>609,031</b>	<b>(17.3%)</b>
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>13,184,687</b>	<b>9,750,777</b>	<b>35.2%<sup>(2)</sup></b>	<b>13,247,281</b>	<b>(0.5%)</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>14,175,705</b>	<b>11,391,166</b>	<b>24.4%</b>	<b>14,361,695</b>	<b>(1.3%)</b>
<b>Deuda</b>	<b>5,181,211</b>	<b>2,480,282</b>	<b>108.9%<sup>(3)</sup></b>	<b>5,222,671</b>	<b>(0.8%)</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>5,472,479</b>	<b>2,594,208</b>	<b>110.9%</b>	<b>5,499,334</b>	<b>(0.5%)</b>
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>8,703,226</b>	<b>8,796,958</b>	<b>(1.1%)</b>	<b>8,862,361</b>	<b>(1.8%)</b>

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

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

(3) Principalmente por la contratación y disposición del Crédito Scotiabank por US\$ 20.0 millones, la disposición parcial del Crédito Sindicado HSBC por US\$ 75.0 millones, el aumento de la línea de Crédito BBVA por US\$ 11.0 millones y la reciente disposición de la línea Quirografaria HSBC por US\$ 35.0 millones que sustituyó los Créditos denominados en pesos reportados al cierre de 2018, lo anterior mencionado fue utilizado para la adquisición del portafolio Filios.

# Reporte de Resultados 1T19

## Indicadores Financieros en miles de pesos:

	1T19	1T18	Δ%/p.p. <sup>(1)</sup>	4T18	Δ%/p.p.
Ingresos totales	296,382	227,519	30.3%	254,704	16.4%
ION	268,563	200,182	34.2%	225,256	19.2%
UAFIDA	241,659	177,463	36.2%	200,862	20.3%
FFO	180,087	172,599	4.3%	174,996	2.9%
AFFO	169,587	164,413	3.1%	166,814	1.7%

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

## Indicadores Financieros por CBFi:

	1T19	1T18	Δ%/p.p. <sup>(1)</sup>	4T18 <sup>(2)</sup>	Δ%/p.p.
ION	0.421	0.314	34.1%	0.354	18.9%
UAFIDA	0.379	0.278	36.3%	0.316	19.9%
FFO	0.282	0.271	4.1%	0.275	2.5%
AFFO	0.266	0.258	3.1%	0.262	1.5%
CBFi en circulación (en miles) <sup>(3)</sup>	637,801.637	637,385.895	0.1%	636,167.915	0.3%

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

(2) Los indicadores financieros por CBFi del 4T18 consideran 636,181.928 miles de CBFi en octubre y 636,167.915 miles de CBFi en noviembre y diciembre.

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

## Márgenes de Indicadores Financieros:

	1T19	1T18 <sup>(1)</sup>	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
Ingresos totales	296,382	225,659	31.3%	254,704	16.4%
ION	90.6%	88.7%	1.9 p.p.	88.4%	2.2 p.p.
UAFIDA	81.5%	78.6%	2.9 p.p.	78.9%	2.6 p.p.
FFO	60.8%	76.5%	(15.7 p.p.) <sup>(2)</sup>	68.7%	(7.9 p.p.)
AFFO	57.2%	72.9%	(15.7 p.p.) <sup>(2)</sup>	65.5%	(8.3 p.p.)

(1) Los ingresos totales excluyen Ps. 1,860 miles de pesos de recuperación de gastos de mantenimiento por el portafolio Providencia, por considerar este ingreso, bajo un enfoque económico y de negocio, neto del gasto de mantenimiento que lo originó.

(2) Gastos financieros coyunturales relacionadas con la adquisición del portafolio Filios, principalmente debido a los créditos transitorios denominados en pesos mismos que fueron sustituidos por el Crédito Quirografario HSBC a finales del 1T19.

## Comentarios del Director General

“Un gramo de realizaciones vale más que una tonelada de promesas”

- Mae West-

Hemos iniciado 2019 con el pie derecho, alcanzando márgenes ION y UAFIDA de 90.6% y 81.5%, respectivamente, los más altos en la historia de nuestra compañía. Un componente muy relevante de estas mejoras se debe a la integración del portafolio Filios, tanto por la condición de ingreso triple neto absoluto de su contrato de arrendamiento, como por las economías de escala generadas en nuestra estructura internamente manejada. Asimismo, es importante destacar el buen trabajo que desempeñó el equipo de operaciones en un eficiente manejo de los ingresos y gastos de nuestro portafolio.

En términos de ocupación, mantuvimos el 97.0% en términos de ABR, con una desocupación mínima en el sector de oficinas. Con la intención de mantener una vacancia en niveles por debajo de mercado, hemos tenido comunicaciones favorables con nuestros arrendatarios para extender plazos en los contratos de arrendamiento y mejorar nuestro perfil de vencimiento. Lo anterior ha sido posible debido a la diligencia de la administración en materia de inversiones de capital en las propiedades con la intención de mantenerlas en los más altos niveles de calidad, lo cual redundará en satisfacción para nuestros inquilinos. Asimismo, nos enorgullece mencionar que existen arrendamientos adicionales con arrendatarios existentes y nuevos cuyos contratos se encuentran en proceso de firma y estimamos concretar durante el segundo trimestre del año. Estas operaciones nos generarán acreencia adicional en distribuciones futuras.

Otro logro relevante de este primer trimestre fue la sustitución de la deuda revolvente de Ps. 620.0 millones, por un crédito quirografario de US\$ 35.0 millones a un plazo de dos años. Esta sustitución por sí sola genera un incremento en nuestras distribuciones de Ps. 0.014 por CBFi en forma trimestral, un rendimiento por distribución adicional de aproximadamente 50 puntos base respecto al precio de Ps. 11.93 por CBFi al cierre del año 2018. Debido a nuestra alta ponderación de dólares de aproximadamente 70.0% en términos de ingreso, mantener la deuda en moneda extranjera es consistente con nuestra estrategia de apalancamiento prudente.

Finalmente, quisiera reiterar la solidez que ofrece el caso de inversión en Fibra Mty. El cual se soporta por i) sus niveles de distribución, que representan un rendimiento real superior a los 500 puntos base, especialmente en un entorno en que las tasas parecen haber terminado su ciclo de alza; ii) la calidad del portafolio inmobiliario que compone Fibra Mty, en cuanto a propiedades, inquilinos y contratos de arrendamiento iii) una estructura de gobierno corporativo alineada con los intereses de los inversionistas y por último iv) el componente dolarizado junto con la predictibilidad de flujos que ofrecen características defensivas importantes para un entorno volátil como el actual.

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

Atentamente,



Jorge Avalos Carpinteyro  
Director General

# Reporte de Resultados 1T19

## 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 13.6 años y ocupación de 97.0% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que la propiedad Zinc se encuentra en proceso de construcción y por ende no se incluirá en los indicadores operativos del presente reporte.

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	1T19 Ingresos Totales	1T18 Ingresos Totales	Δ% 1T19 vs 1T18	4T18 Ingresos Totales	Δ% 1T19 vs 4T18
1-3	Portafolio OEP <sup>(1)</sup>	Nuevo León	44,880	50,562	49,046	3.1%	51,514	(1.8%)
4-6	Portafolio CEN 333 <sup>(2)</sup>	Nuevo León	36,752	28,127	27,665	1.7%	27,839	1.0%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	7,609	7,283	4.5%	7,921	(3.9%)
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,487	3,263	6.9%	3,609	(3.4%)
9	Cuprum	Nuevo León	17,261	3,776	3,463	9.0%	3,581	5.4%
10-14	Portafolio Casona	Múltiple <sup>(3)</sup>	38,684	8,026	7,676	4.6%	7,966	0.8%
15	Catacha	Nuevo León	5,431	1,153	675	70.8%	1,156	(0.3%)
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	5,483	5,232	4.8%	5,654	(3.0%)
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,538	4,319	5.1%	4,618	(1.7%)
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,999	1,930	3.6%	1,853	7.9%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	12,430	11,258	10.4%	12,811	(3.0%)
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	11,853	11,361	4.3%	12,286	(3.5%)
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	22,235	23,111	(3.8%)	22,276	(0.2%)
32	Fortaleza	ZMVM <sup>(4)</sup>	15,137	12,580	10,957	14.8%	13,613	(7.6%)
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,455	5,998	(9.1%)	5,455	0.0%
34	Redwood	Jalisco	11,605	18,811	17,690	6.3%	18,613	1.1%
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	1,438	1,373	4.7%	1,485	(3.2%)
36-42	Huasteco	San Luis Potosí	89,951	27,416	27,004	1.5%	28,537	(3.9%)
43	Cauhtémoc	Nuevo León	10,294	8,597	8,215	4.7%	8,873	(3.1%)
44	Zinc	Nuevo León	<sup>(5)</sup>	-	-	-	-	-
45	Patria	Jalisco	7,970	6,822	-	-	6,477	5.3%
46-55	Portafolio Filios	Nuevo León	148,580	53,985	-	-	8,567	530.2%
	<b>Total / Promedio</b>		<b>661,084</b>	<b>296,382</b>	<b>227,519</b>	<b>30.3%</b>	<b>254,704</b>	<b>16.4%</b>

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

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

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

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

<sup>(5)</sup> El ABR estimado en proceso de construcción a la fecha del presente reporte es de 19,200 metros cuadrados.

# Reporte de Resultados 1T19

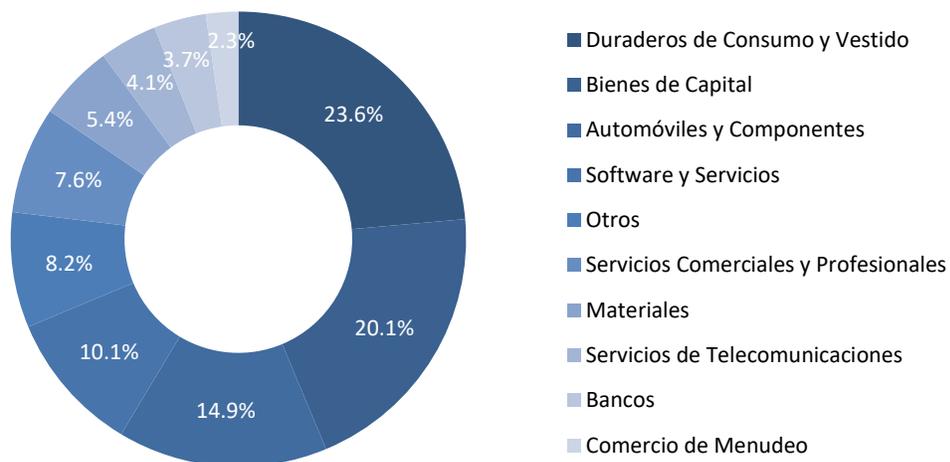
## Distribución por Giro Económico

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.

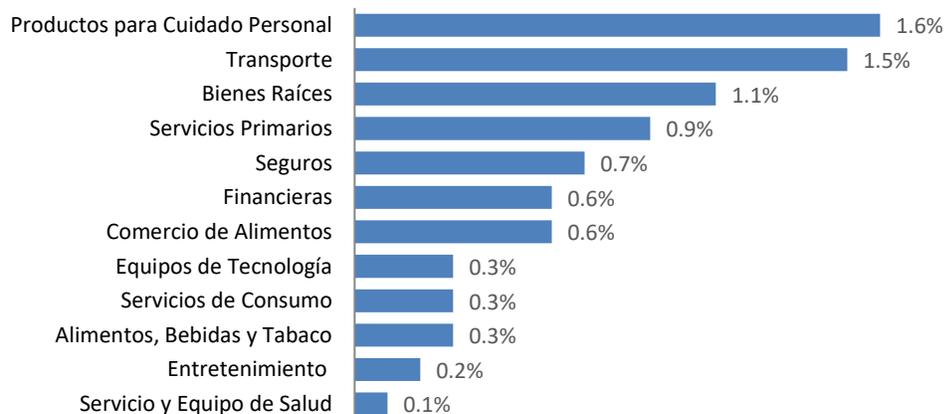
GICS ha sido desarrollada para satisfacer la necesidad de la comunidad financiera global de contar con un marco de referencia exhaustivo y consistente para definir sectores e industrias, haciendo posible comparar globalmente corporaciones, sectores e industrias, incluso entre países y regiones.

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



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

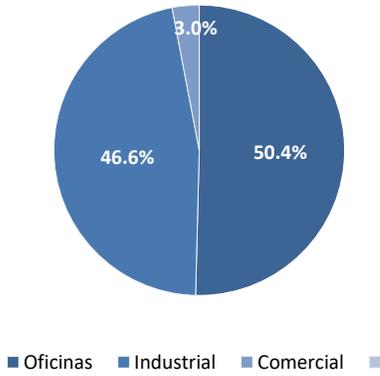
### Otros sectores (8.2 %)



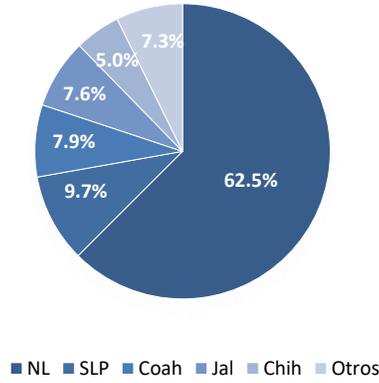
# Reporte de Resultados 1T19

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

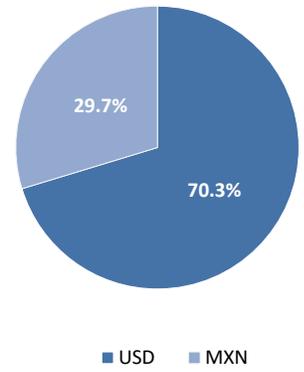
**Por tipo de activo  
(uso de la propiedad)**



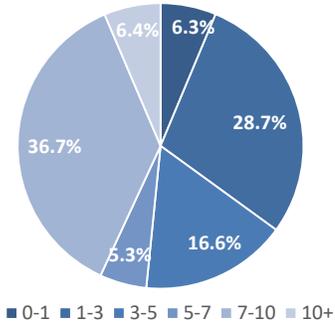
**Por Ubicación**



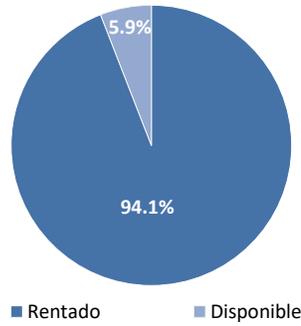
**Por Moneda**



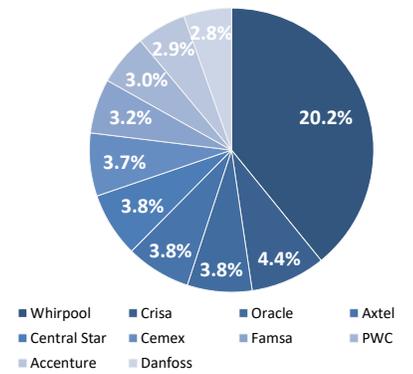
**Por Vencimientos (años)**



**Ocupación**



**Principales Usuarios**



# Reporte de Resultados 1T19

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

<i>Oficinas</i>	1T19	1T18	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	12	50.0%	18	0.0%
ABR en m <sup>2</sup>	163,028	134,703	21.0%	163,028	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.1	5.2	(1.9%)	5.3	(3.8%)
Ocupación	87.8%	87.1%	0.7 p.p.	87.8%	0.0 p.p.

<i>Industrial</i>	1T19	1T18	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
Número de propiedades	30	25	20.0%	30	0.0%
ABR en m <sup>2</sup>	478,706	350,481	36.6%	478,706	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.8	4.9	18.4%	5.9	(1.7%)
Ocupación	100.0%	98.9%	1.1 p.p.	100.0%	0.0 p.p.

<i>Comercial</i>	1T19	1T18	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	0.0%	6	0.0%
ABR en m <sup>2</sup>	19,350	19,350	0.0%	19,350	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	10.5	11.6	(9.5%)	10.8	(2.8%)
Ocupación	99.9%	99.9%	0.0 p.p.	99.9%	0.0 p.p.

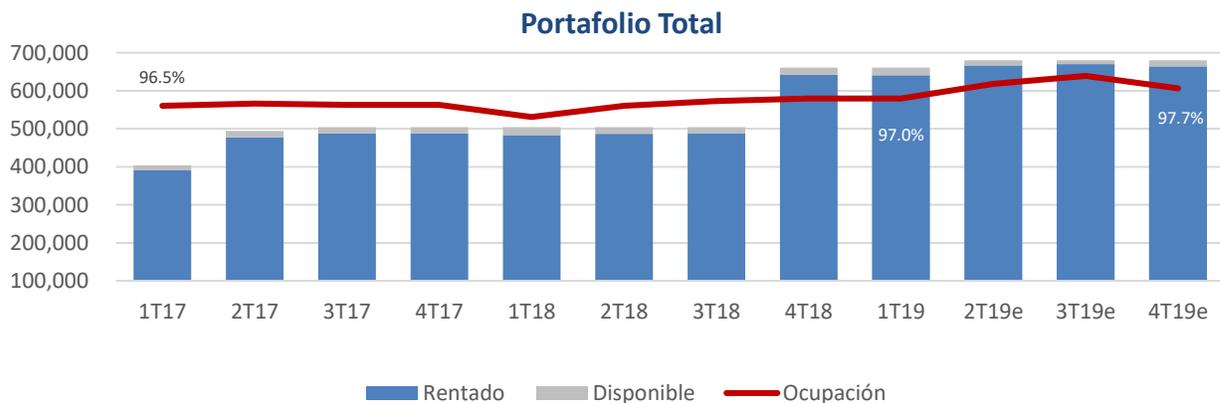
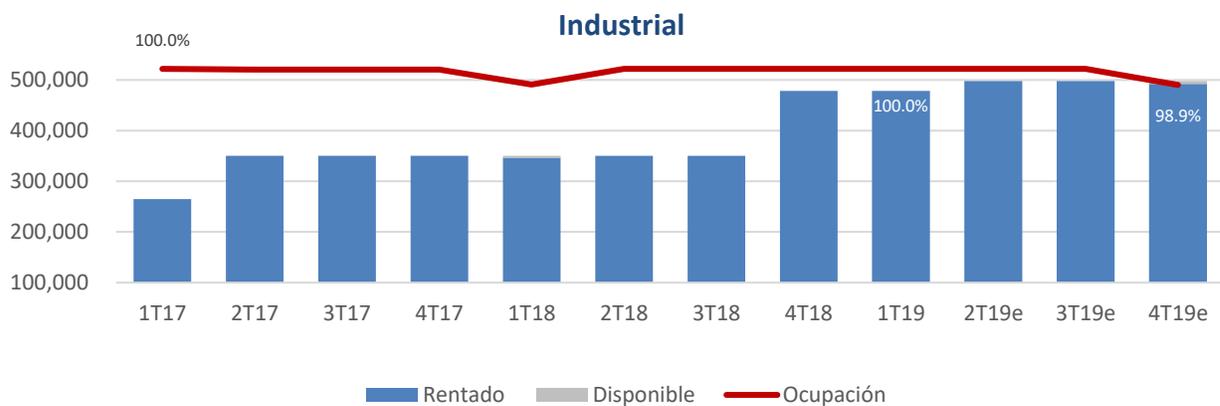
  

<i>Portafolio Fibra Mty</i>	1T19	1T18	Δ%/p.p.	4T18	Δ%/p.p.
Número de propiedades	54	43	25.6%	54	0.0%
ABR en m <sup>2</sup>	661,084	504,534	31.0%	661,084	0.0%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.6	5.3	5.7%	5.7	(1.8%)
Ocupación	97.0%	95.8%	1.2 p.p.	97.0%	0.0 p.p.

# Reporte de Resultados 1T19

## Desempeño Histórico de la Ocupación

A continuación se presenta la evolución histórica de la ocupación del portafolio, como porcentaje del Área Bruta Rentable, en los componentes de oficinas e industrial, así como de todo el portafolio en su conjunto a partir del primer trimestre de 2017 y la estimación para 2019.

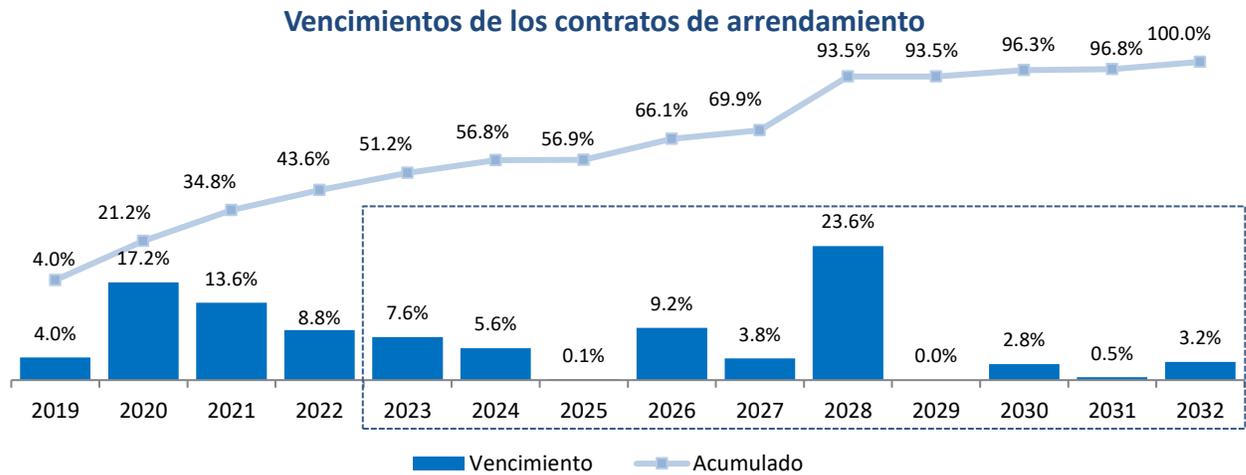


# Reporte de Resultados 1T19

## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

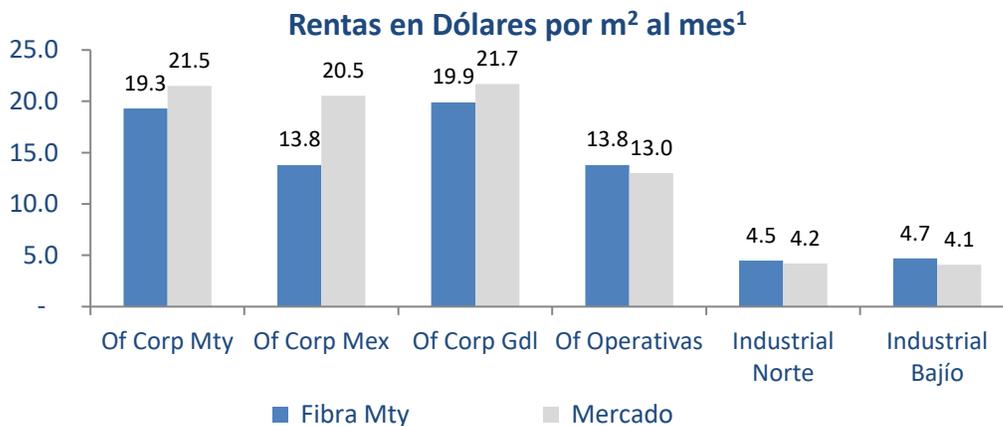
Al 31 de marzo de 2019, Fibra Mty contaba con 123<sup>1</sup> arrendatarios, 63.4% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 22.8% de uso industrial y 13.8% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2019, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.6 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contrataran nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 56.4% del flujo de rentas hasta principios del 2023.



## Renta en dólares por m<sup>2</sup> 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.



<sup>1</sup> El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m<sup>2</sup> al mes.  
 Oficinas Corporativas Monterrey = Corredor Santa María, fuente: CBRE MarketView Monterrey 1T 2019  
 Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 1T 2019  
 Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T 2019  
 Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty  
 Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 1T 2019

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

# Reporte de Resultados 1T19

## Desempeño mismos inmuebles:

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

### ION

<i>(miles de pesos)</i>	1T19	1T18	$\Delta\%/p.p.$
<b>Número de Propiedades</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	-
<b>Ingresos totales</b>	<b>235,575</b>	<b>225,659<sup>(1)</sup></b>	<b>4.4%</b>
<b>Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>26,402</b>	<b>25,477<sup>(1)</sup></b>	<b>3.6%</b>
<b>ION mismos inmuebles</b>	<b>209,173</b>	<b>200,182</b>	<b>4.5%</b>
<b>Margen ION mismos inmuebles</b>	<b>88.8%</b>	<b>88.7%</b>	<b>0.1 p.p.</b>

(1) Excluyen Ps. 1,860 miles de pesos de recuperación de gastos de mantenimiento por el portafolio Providencia, por considerar este ingreso, bajo un enfoque económico y de negocio, neto del gasto de mantenimiento que lo originó.

El ION mismos inmuebles incrementó 4.5% con respecto a lo reportado en el 1T18, principalmente por mayores ingresos debido a incrementos contractuales en algunas rentas, mayor ocupación en términos de ingresos y ABR y efectos cambiarios favorables. El incremento en gastos de operación fue por un mayor consumo de energía eléctrica con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio. Sin embargo, no tuvo impacto en el ION mismos inmuebles debido a que fue recuperado en su totalidad y reconocido en los ingresos totales de conformidad con NIIF.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 1T19 fue de 88.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 1T18 al incrementar 10 puntos base.

### Ocupación

Mismos Inmuebles	
<b>Número de Propiedades</b>	<b>43</b>
<b>ABR m<sup>2</sup></b>	<b>504,534</b>

Mismos Inmuebles	1T19		1T18		Var.	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	$\Delta$ m <sup>2</sup>	$\Delta$ p.p.
<b>Ocupación Oficinas</b>	<b>116,747</b>	<b>86.7%</b>	<b>117,292</b>	<b>87.1%</b>	<b>(545)</b>	<b>(0.4 p.p.)</b>
<b>Ocupación Industrial</b>	<b>350,482</b>	<b>100.0%</b>	<b>346,607</b>	<b>98.9%</b>	<b>3,875</b>	<b>1.1 p.p.</b>
<b>Ocupación Comercial</b>	<b>19,326</b>	<b>99.9%</b>	<b>19,326</b>	<b>99.9%</b>	-	-
<b>Ocupación Mismos Inmuebles</b>	<b>486,555</b>	<b>96.4%</b>	<b>483,225</b>	<b>95.8%</b>	<b>3,330</b>	<b>0.6 p.p.</b>

# Reporte de Resultados 1T19

## Gastos de capital (Capex)

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

Al 31 de marzo de 2019 el Capex ejercido durante el 1T19 y considerado en la determinación del AFFO se integra como sigue:

<i>miles de pesos</i>	1T19
<b>Inversiones de capital en propiedades de inversión</b>	<b>7,584</b>
- Capex financiado <sup>(1)</sup>	942
- Capex reservado y erogado en 2019 <sup>(2)</sup>	35
<b>= Capex capitalizado, neto</b>	<b>6,607</b>
+ Capex por ejecutar generado en 2019	3,893
<b>= Capex presupuestado y considerado para AFFO</b>	<b>10,500</b>

(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 31 de marzo de 2019, el gasto acumulado ejercido fue Ps. 32.5 millones (Ps. 14.2 millones, Ps. 17.4 millones y Ps. 0.9 ejercidos en 2017, 2018, y tres meses transcurridos de 2019, respectivamente).

(2) Corresponde a reemplazo de transformador en uno de los inmuebles. Al 31 de marzo de 2019, el Capex remanente por ejercer es de Ps. 18.1 millones, integrado por reservas generadas y/o remanentes de 2016, 2017 y 2018 por Ps. 5.9 millones, Ps. 1.1 millones y Ps. 11.1 millones, respectivamente.

# Reporte de Resultados 1T19

## Desempeño Financiero

Los resultados del 1T19 se caracterizaron principalmente por: i) mayores ingresos debido a incrementos contractuales de renta, mayor ocupación en términos de ingresos y ABR, mayor ingreso por mantenimiento y efectos cambiarios favorables; ii) incremento en gastos de operación por un mayor consumo de energía eléctrica recuperados por reembolso y registrados en ingresos por mantenimiento de conformidad con NIIF; iii) un mayor gasto de administración por incremento en sueldos por inflación anual, honorarios profesionales, tecnología, avalúos y viajes entre otros; iv) mayor gasto financiero neto debido a nuevos créditos contratados y disposición de caja para la adquisición del portafolio Filios; y, v) efectos de valuación sin impacto en la distribución de efectivo, tales como: a) el gasto por valor razonable del portafolio de Fibra Mty; y, b) la ganancia cambiaria no realizada de créditos bancarios en dólares.

<i>miles de pesos</i>	1T19	1T18	Δ%	4T18	Δ%
<b>Ingresos totales</b>	296,382	227,519	30.3%	254,704	16.4%
<b>Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados</b>	27,819	27,337	1.8%	29,448	(5.5%)
<b>CAPEX en resultados por cumplimiento con NIIFs</b>	-	64	(100.0%)	68	(100.0%)
<b>Gastos de administración</b>	28,305	23,999	17.9%	25,759	9.9%
<b>Plan ejecutivo basado en CBFIs</b>	4,839	5,363	(9.8%)	33,289	(85.5%)
<b>(Gasto) ingreso por valor razonable de inmuebles</b>	(180,449)	126,873	(242.2%)	179,446	(200.6%)
<b>Utilidad en venta de propiedades de inversión</b>	151	-	-	-	-
<b>Ingresos financieros</b>	14,119	28,062	(49.7%)	25,149	(43.9%)
<b>Gastos financieros</b>	78,737	29,544	166.5%	49,736	58.3%
<b>Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta</b>	51,093	185,683	(72.5%)	(64,903)	(178.7%)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	41,596	481,830	(91.4%)	256,096	(83.8%)
<b>Impuestos a la utilidad</b>	969	(27)	(3,688.9%)	1,078	(10.1%)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	40,627	481,857	(91.6%)	255,018	(84.1%)
<b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b>	(84,008)	8,602	(1,076.6%)	(14,014)	499.5%
<b>(Pérdida) Utilidad integral consolidada</b>	(43,381)	490,459	(108.8%)	241,004	(118.0%)

## Reporte de Resultados 1T19

<i>miles de pesos</i>	1T19	1T18	Δ%
Ingresos mismos inmuebles	235,575	227,519	3.5%
Ingresos de adquisiciones	60,807	-	-
<b>Ingresos Fibra Mty</b>	<b>296,382</b>	<b>227,519</b>	<b>30.3%</b>
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles	(26,402)	(27,337)	(3.4%)
Gastos de operación, netos de CAPEX en resultados de adquisiciones	(1,417)	-	-
<b>Gastos de operación Fibra Mty, netos de CAPEX en resultados</b>	<b>(27,819)</b>	<b>(27,337)</b>	<b>1.8%</b>
ION mismos inmuebles	209,173	200,182	4.5%
ION de adquisiciones	59,390	-	-
<b>ION Fibra Mty</b>	<b>268,563</b>	<b>200,182</b>	<b>34.2%</b>
Gastos de Administración	(28,305)	(23,999)	17.9%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	1,401	1,280	9.5%
<b>UAFIDA</b>	<b>241,659</b>	<b>177,463</b>	<b>36.2%</b>

### **Ingresos Totales**

Los Ingresos Totales para el 1T19 ascendieron a Ps. 296.4 millones, lo cual implica un incremento del 30.3% con respecto al 1T18, tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T18, éste incluye por cumplimiento NIIF, Ps. 1.9 millones de ingresos de mantenimiento del portafolio Providencia, si consideramos este ingreso neto del gasto de mantenimiento obtenido en reembolso, los ingresos totales del 1T19 representan un incremento de 31.3% respecto al 1T18.

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 3.5%, situándose en Ps. 235.6 millones, si aislamos el efecto comentado en el párrafo anterior el crecimiento sería de 4.4%. En ambos casos, dicho incremento se debe principalmente a: i) efectos cambiarios favorables para el 1T19, al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 18.8882 para el 1T18 a Ps. 19.3422 para el trimestre actual, representando un incremento de alrededor de Ps. 3.3 millones; ii) incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares; iii) mayor ocupación en términos de ingresos y ABR; e, iv) 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. Lo anterior, fue compensado en menor medida por cierta desocupación ocurrida en el portafolio OEP. El incremento en ingresos mismos inmuebles representó un 4.4% respecto al total de ingresos alcanzado en el 1T18.

## Reporte de Resultados 1T19

Los ingresos por adquisiciones aportaron Ps. 60.8 millones, este incremento representó 26.9% respecto al nivel de ingresos totales alcanzado en el 1T18.

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

Los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados alcanzaron los Ps. 27.8 millones, un incremento de 1.8% respecto al 1T18, tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 1T18, éste incluye por cumplimiento NIIF, Ps. 1.9 millones de gastos de mantenimiento del portafolio Providencia. Si consideramos este gasto neto del ingreso de mantenimiento obtenido en reembolso, los gastos de operación, netos de CAPEX en resultados del 1T19 representan un incremento de 9.2% respecto al 1T18.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles ascendieron a Ps. 26.4 millones y representaron un incremento de 3.6% en comparación al nivel de gastos total alcanzado en el 1T18. El incremento fue generado principalmente por mayor consumo de energía eléctrica con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio.

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados de edificios adquiridos ascendieron a Ps. 1.4 millones, lo cual representó un incremento de 5.6%, respecto al nivel de gastos total alcanzado en el 1T18.

El margen ION del 1T19 fue de 90.6%, 190 puntos base mayor al reportado en el 1T18.

En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 1T19 fue de 88.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 1T18 al incrementar 10 puntos base.

### *Gastos de Administración*

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 28.3 millones, un incremento de 17.9% respecto al 1T18, debido principalmente a: i) incremento en sueldos por inflación anual; ii) mayor impuesto sobre nómina relacionado con el pago de incentivos en función al cumplimiento de metas de desempeño y rendimiento; iii) incremento en honorarios profesionales debido a pago final de evaluación de cumplimiento en materia de nuevas disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de la Circular Única de Auditores Externos, principalmente en materia de control interno; iv) gastos de tecnología; v) provisión de gasto enfocado a proyecto en proceso de implementación para apoyar el desarrollo social y ambiental de las comunidades; vi) gastos por avalúos de nuevas propiedades; vii) gastos de viaje derivados de la operación, de la evaluación de proyectos de adquisición y de relación con inversionistas; y viii) otros menores.

### *Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Durante el primer trimestre de 2019 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 4.8 millones, representando una disminución de 9.8% respecto al 1T18, la cual fue generada principalmente por la cancelación del exceso en provisión de 2018 debido a que el precio al que efectivamente se pagaron los impuestos por los CBFIs otorgados en el 1T19, de conformidad con el plan 2018 aprobado por el Comité Técnico, fue menor al precio considerado en 2018 para su provisión y un menor precio de valuación al momento de la concesión del plan 2019. La disminución fue compensada en menor medida por mayor estimación de cumplimiento respecto a la condición de rendimiento en función a la situación vigente de los contratos de arrendamiento al cierre del 1T19. 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 1T19

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

La diferencia en ingresos / pérdidas por valor razonable de inmuebles para el 1T19 fue de menos Ps. 180.4 millones, lo cual implicó una disminución de Ps. 307.3 millones con respecto a la ganancia por valor razonable de inmuebles de Ps. 126.9 millones para el 1T18. Esta disminución se explica principalmente por la volatilidad en el tipo de cambio, la cual generó para el 1T19 una apreciación de Ps. 0.28 pesos por dólar; en comparación a una ganancia por valor razonable para el 1T18 debido a la actualización de tasas de descuento en función a condiciones prevalecientes en el mercado al cierre de dicho 1T18, la cual fue compensada en menor medida por apreciación de Ps. 1.39 pesos por dólar.

Adicionalmente, es importante resaltar que desde la constitución de Fibra Mty en diciembre de 2014 y hasta la fecha del reporte, las propiedades han generado una ganancia por valor razonable de Ps. 1,073.2 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 1T19 alcanzó Ps. 268.6 millones, 34.2% por encima del 1T18.

El margen ION del 1T19 fue de 90.6%, 190 puntos base mayor al reportado en el 1T18. En términos de mismos inmuebles, el margen ION del 1T19 fue de 88.8%, manteniéndose prácticamente en línea con lo reportado en el 1T18 al incrementar 10 puntos base. Lo anterior, considerando para el 1T18 márgenes calculados sobre un nivel de ingresos que excluye Ps. 1.9 millones de ingresos de mantenimiento del portafolio Providencia, explicado en líneas anteriores, en la sección de ingresos totales.

La UAFIDA para el 1T19 arrojó Ps. 241.7 millones, cifra superior al 1T18 por 36.2%. El margen UAFIDA del 1T19 fue de 81.5%, 290 puntos base mayor al reportado en el 1T18, debido principalmente a la contribución de margen aportada por las adquisiciones del portafolio Filios y el inmueble Patria.

El ION y la UAFIDA excluyen: i) los gastos de capital registrados en resultados en cumplimiento de las NIIFs; ii) la provisión del Plan ejecutivo basado en CBFIs, por ser una partida liquidable a través de emisión de títulos; y, iii) el ingreso (gasto) por valor razonable de inmuebles.

Tal y como lo mencionamos en nuestro reporte del 4T18, con la adquisición del portafolio Filios durante la segunda quincena de diciembre de 2018, concluimos la transformación de nuestros ingresos financieros en rentas de propiedades, lo cual, posicionó nuestro margen UAFIDA por encima del 80%.

### **Resultado Financiero**

El resultado financiero, integrado por el resultado cambiario y el efecto neto del gasto y producto financiero, arrojó una pérdida de Ps. 13.5 millones en el 1T19, generando un efecto desfavorable de Ps. 197.7 millones

## Reporte de Resultados 1T19

respecto a la ganancia ocurrida en el 1T18 por un monto de Ps. 184.2 millones. Este efecto desfavorable se explica principalmente por una menor ganancia en el resultado cambiario de Ps. 134.6 millones, generada por una menor apreciación del peso frente al dólar ocurrida en el 1T19 de Ps. 0.2773 pesos por dólar en comparación a la generada en el 1T18 de Ps. 1.3909, la cual tuvo impacto principalmente en la valuación de los créditos bancarios en dólares, los cuales, al 31 de marzo de 2019 y 2018 ascendieron a US\$ 269.8 millones y US\$136.4 millones; y al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascendieron a US\$ 236.7 millones y US\$ 138.1 millones, respectivamente.

En adición al efecto desfavorable por disminución de pérdida cambiaria de Ps. 134.6 millones, el gasto financiero neto incrementó Ps. 63.1 millones, debido principalmente a los nuevos intereses generados por la contratación de los créditos Actinver, Banorte, Sindicato HSBC y Bancomer durante noviembre y diciembre de 2018, así como por la disposición del crédito Scotiabank en abril de 2018; y a un menor volumen de inversión por utilización de caja. Todas estas líneas de crédito y la reducción de caja fueron utilizadas para la adquisición del portafolio Filios, efectuada el 18 de diciembre de 2018.

### *Utilidad neta consolidada*

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 441.3 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 481.9 millones en el 1T18 a una utilidad de Ps. 40.6 millones en el 1T19. 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 se mantuvo prácticamente en línea con la reportada en el 1T18 al incrementar solo Ps. 0.2 millones, debido principalmente al efecto neto del incremento en UAFIDA y el resultado financiero, explicados en líneas anteriores. Como se mencionó en la sección de Información Relevante del presente reporte, al cierre del 1T19 se realizó la disposición del crédito Quirografario HSBC por un monto de US\$ 35.0 millones con el objetivo de prepagar los créditos revolventes denominados en pesos reportados al cierre del 2018. El beneficio del financiamiento a una tasa de interés menor se verá reflejado en su totalidad a partir del segundo trimestre del año en curso, el cual se espera incremente la utilidad neta consolidada trimestral en alrededor de Ps. 9.0 millones.

### *Instrumentos financieros derivados*

Al cierre del 1T19, Fibra Mty tiene contratados swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó las tasas variables en dólares de sus créditos Sindicato Citibanamex, Sabadell, Scotiabank, Sindicato HSBC y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23%, 4.89% y 5.26%, respectivamente. La tasa de interés fija del crédito Sindicato Citibanamex, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión.

La valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 92.6 millones para situarse en una pérdida de Ps. 84.0 millones en el 1T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por un efecto desfavorable en la curva de tasas de interés del 1T19 en comparación a un efecto positivo ocurrido en el 1T18 respecto a las coberturas pactadas.

### *FFO y AFFO*

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 180.1 millones, 4.3% superior al 1T18, equivalente a Ps. 0.282 por CBFi. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFi para el 1T19, calculado sobre un precio del CBFi de Ps. 11.93 vigente al 31 de diciembre del 2018, alcanzó 9.5%.

Los gastos de capital y reservas ascendieron a Ps. 10.5 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 169.6 millones, 3.1% por encima de lo reportado en 1T18, lo anterior representó un AFFO por CBFi de Ps. 0.266. Si se mantienen las condiciones contractuales y de tipo de cambio del 1T19, se espera que la sustitución de créditos bancarios en pesos por el crédito Quirografario HSBC en dólares, explicado en secciones anteriores, lleve el AFFO de los siguientes trimestres a niveles de alrededor de Ps. 0.2799. Sobre una base anualizada, el

## Reporte de Resultados 1T19

rendimiento del AFFO/CBFI para el 1T19, calculado sobre un precio de Ps. 11.93, alcanzó 8.9%; considerando la sustitución de créditos bancarios en pesos por el de dólares el rendimiento anualizado esperado sería de 9.4%. La distribución correspondiente al 1T19 es equivalente al 100% del AFFO.

<i>miles de pesos</i>	1T19	1T18	Δ%	4T18	Δ%
<b>(Pérdida) Utilidad Integral Consolidada</b>	<b>(43,381)</b>	<b>490,459</b>	<b>(108.8%)</b>	<b>241,004</b>	<b>(118.0%)</b>
<b>Gasto (ingreso) por valuación de instrumentos financieros derivados</b>	<b>84,008</b>	<b>(8,602)</b>	<b>(1,076.6%)</b>	<b>14,014</b>	<b>499.5%</b>
<b>Gasto (ingreso) por valor razonable de inmuebles</b>	<b>180,449</b>	<b>(126,873)</b>	<b>(242.2%)</b>	<b>(179,446)</b>	<b>(200.6%)</b>
<b>(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta</b>	<b>(51,327)</b>	<b>(186,211)</b>	<b>(72.4%)</b>	<b>65,977</b>	<b>(177.8%)</b>
<b>Utilidad contable en venta de propiedades de inversión</b>	<b>(151)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancia fiscal en venta de propiedades de inversión</b>	<b>425</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Depreciaciones y Amortizaciones</b>	<b>572</b>	<b>498</b>	<b>14.9%</b>	<b>495</b>	<b>15.6%</b>
<b>Devengo de Comisiones de Arrendamiento</b>	<b>829</b>	<b>782</b>	<b>6.0%</b>	<b>870</b>	<b>(4.7%)</b>
<b>Amortización costo de deuda</b>	<b>6,825</b>	<b>1,659</b>	<b>311.4%</b>	<b>2,657</b>	<b>156.9%</b>
<b>Valuación por modificación de deuda de acuerdo con NIIF 9</b>	<b>(1,346)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,357)</b>	<b>(0.8%)</b>
<b>Plan ejecutivo basado en CBFI</b>	<b>4,839</b>	<b>5,363</b>	<b>(9.8%)</b>	<b>33,289</b>	<b>(85.5%)</b>
<b>Ingreso lineal no monetario</b>	<b>(279)</b>	<b>(2,717)</b>	<b>(89.7%)</b>	<b>(633)</b>	<b>(55.9%)</b>
<b>Utilidad de Subsidiaria</b>	<b>(1,376)</b>	<b>(1,759)</b>	<b>(21.8%)</b>	<b>(1,874)</b>	<b>(26.6%)</b>
<b>FFO</b>	<b>180,087</b>	<b>172,599</b>	<b>4.3%</b>	<b>174,996</b>	<b>2.9%</b>
<b>Capex<sup>1</sup></b>	<b>(10,500)<sup>2</sup></b>	<b>(8,186)</b>	<b>28.3%</b>	<b>(8,182)</b>	<b>28.3%</b>
<b>AFFO</b>	<b>169,587</b>	<b>164,413</b>	<b>3.1%</b>	<b>166,814</b>	<b>1.7%</b>

1. Dentro de los resultados del 1T19, 1T18 y 4T18 se encuentran considerados Ps. 0, Ps. 64 miles y Ps. 68 miles en gastos, respectivamente, 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.

## Reporte de Resultados 1T19

### *Distribución por CBFi*

Fibra Mty distribuirá un total de Ps. 169.6 millones, 100% del AFFO correspondiente al 1T19, equivalente a Ps. 0.266 por CBFi.

	1T19	4T18 <sup>1</sup>	3T18	2T18 <sup>2</sup>	1T18
<b>CBFi en circulación (en miles)</b>	<b>637,801.637</b>	<b>636,167.915</b>	<b>636,181.928</b>	<b>636,732.825</b>	<b>637,385.895</b>
<b>Precio del CBFi (inicio del año)</b>	<b>Ps. 11.93</b>	<b>Ps. 12.6</b>	<b>Ps. 12.6</b>	<b>Ps. 12.60</b>	<b>Ps. 12.60</b>
<b>Precio del CBFi (inicio del Trimestre)</b>	<b>Ps. 11.93</b>	<b>Ps. 12.7</b>	<b>Ps. 11.9</b>	<b>Ps. 12.30</b>	<b>Ps. 12.60</b>
<b>Monto de la distribución (Ps. miles)</b>	<b>Ps. 169,587</b>	<b>Ps. 166,814</b>	<b>Ps. 174,430</b>	<b>Ps. 174,632</b>	<b>Ps. 164,413</b>
<b>Distribución por CBFi</b>	<b>Ps. 0.2659</b>	<b>Ps. 0.2622</b>	<b>Ps. 0.2742</b>	<b>Ps. 0.2741</b>	<b>Ps. 0.2579</b>
<b>Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)</b>	<b>8.9%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.2%</b>
<b>Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del Trimestre)</b>	<b>8.9%</b>	<b>8.3%</b>	<b>9.2%</b>	<b>8.9%</b>	<b>8.2%</b>

(1) Los indicadores financieros por CBFi del 4T18 consideran 636,181.928 miles de CBFis en octubre y 636,167.915 miles de CBFis en noviembre y diciembre.

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

# Reporte de Resultados 1T19

## Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2019, el fideicomiso cuenta con 11 créditos bancarios, con una tasa promedio ponderada de 4.53% como se describe a continuación:

<i>Miles de pesos</i>	1T19	Moneda contrata ción	Tasa	Tasa Variable 31mar19	Tasa Fija Cobertura	Vencimi ento	4T18	Δ% 1T19 vs 4T18
<b>Garantizados</b>								
Sindicato de Bancos ("Citi Banamex")	1,861,010 <sup>(1)</sup>	US\$	Libor + 2.5%	5.00%	4.73%*	Dic-23	1,903,573 <sup>(1)</sup>	(2.2%)
Seguros Monterrey New York Life	89,673	US\$	5.10%	-	-	Feb-23	96,037	(6.6%)
BBVA Bancomer ("Fagor")	44,152	US\$	3.98%	-	-	Mar-23	45,913	(3.8%)
BBVA Bancomer ("Nippon")	43,229	US\$	4.64%	-	-	May-24	44,657	(3.2%)
BBVA Bancomer ("CEDIS")	171,988	US\$	4.60%	-	-	Mar-25	177,588	(3.2%)
BBVA Bancomer ("Central Star")	41,128	US\$	Libor + 2.50%	5.00%	-	Nov-23	42,666	(3.6%)
BBVA Bancomer ("Huasteco")	209,410	US\$	Libor + 2.50%	5.00%	5.26%	Nov-28	214,951	(2.6%)
Sabadell	259,726	US\$	Libor + 2.90%	5.40%	5.21%	Mar-27	267,813	(3.0%)
Scotiabank	376,727	US\$	Libor + 2.50%	5.00%	5.23%	Abr-23	385,122	(2.2%)
Sindicato de Bancos ("HSBC")	1,453,448	US\$	Libor +2.25%	4.75%	4.90%	Dic-24 <sup>(4)</sup>	1,474,245	(1.4%)
HSBC Quirografario	678,276	US\$	Libor + 2.05%	4.55%	-	Mar-21	-	100.0%
Actinver Hipotecario	-	MXN\$	TIIE + 3.0%	11.34%	-	Nov-21	400,000	(100.0%)
Banorte	-	MXN\$	TIIE + 2.50%	10.82%	-	May-19	220,000	(100.0%)
<b>TOTAL</b>	<b>5,228,767 <sup>(2)</sup></b>						<b>5,275,565 <sup>(3)</sup></b>	<b>(0.8%)</b>

\* La tasa de interés fija del crédito Sindicado, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión. En términos de flujo, los intereses del 1T19 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

# Reporte de Resultados 1T19

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

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

(3) Equivalentes a US\$ 236,692 miles a un TC de Ps. 19.6566, correspondiente al 31 de diciembre de 2018, y Ps. 620,000 miles.

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

<b>Tasa Fija</b>	86.2%
<b>Tasa Variable</b>	13.8%

<b>Denominados US\$</b>	100.0%
<b>Denominados Ps.</b>	0.0%

Vencimientos*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Monto	129,804	174,401	904,673	1,038,546	1,287,029	1,399,296	55,869	35,798	126,860	76,491	5,228,767
Porcentaje	2.5%	3.3%	17.3%	19.9%	24.6%	26.7%	1.1%	0.7%	2.4%	1.5%	100.0%

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

## Crédito Sindicado ("Citi Banamex")

El Crédito Sindicado por US\$ 96.0 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\$ 4.6 millones corresponde a la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del inmueble Redwood, contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en febrero del 2023.

## Créditos BBVA Bancomer

Los cinco créditos de BBVA Bancomer con un saldo total de US\$ 26.3 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\$ 13.4 millones dispuesto a finales del 2017 con Banco Sabadell tiene 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.21% en dólares.

# Reporte de Resultados 1T19

## *Crédito Scotiabank*

El crédito de US\$ 19.4 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 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada el 10 de diciembre de 2018 hasta por US\$ 150 millones, la cual fue utilizada para liquidar parcialmente la adquisición de Filios. La línea de crédito tiene 5 años de plazo más un año adicional a opción de Fibra Mty. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.90% en dólares.

## *Crédito HSBC Quirografario*

El crédito de US\$ 35 millones dispuesto el 20 de marzo del 2019 con HSBC fue utilizado para prepagar los créditos revolventes de Actinver y Banorte, con el fin de reducir nuestro costo de deuda. La línea de crédito cuenta con 2 años de plazo y pagos mensuales de intereses con una tasa LIBOR + 205 punto base.

## *Crédito Actinver Hipotecario*

El 21 de marzo se prepagó la línea de Crédito Actinver Hipotecario por un monto de Ps. 400 millones dispuesta a finales de noviembre de 2018 para complementar la adquisición del portafolio Filios. El prepagó se realizó con los recursos provenientes del Crédito Quirografario HSBC.

## *Crédito Banorte Revolvente*

El 21 de marzo se prepagó la línea de Crédito Banorte Revolvente por un monto de Ps. 220 millones dispuesta a finales de noviembre de 2018 para complementar la adquisición del portafolio Filios. El prepagó se realizó con los recursos provenientes del Crédito Quirografario HSBC.

## *Efectivo*

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 503.6 millones en caja, una disminución de 17.3%, equivalente a Ps. 105.4 millones respecto al 31 de diciembre de 2018. La disminución fue generada principalmente por: i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 182.9 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. 104.2 millones, tales como: pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles del portafolio Filios, pago de avances en construcción del proyecto Zinc, e inversiones de capital. Los desembolsos mencionados fueron compensados en menor medida por iii) el efectivo generado por la operación del portafolio de Fibra Mty por Ps. 191.0 millones; iv) entre otros impactos menores, generados principalmente por el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo.

### Eventos Relevantes

- a. El 15 de marzo de 2019, Fibra MTY contrató con HSBC una línea de crédito quirografaria por un monto de US\$ 35 millones. 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. El 20 de marzo de 2019 se dispuso de la totalidad de la línea.
- b. El 4 de abril de 2019, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Filios por un importe de Ps. 329.3 millones que fue concretada en el mes de diciembre de 2018, e incluye Ps. 165 de actualización.

# Reporte de Resultados 1T19

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 1T19 fibr<sup>a</sup>mty

**Fecha:** Jueves 25 de abril de 2019

**Hora:** 10:00 a.m. (Hora del Centro,  
México)  
11:00 a.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 1T19:**

Miércoles 24 de abril 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](http://www.fibramty.com)

**Para mayor información:**

[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)  
[jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)  
Tel. +52 (81) 4160-1403

## Cobertura de Analistas

Actinver

BBVA Bancomer

CitiBanamex

Signum Research

Vector Servicios Financieros

Pablo Duarte

Francisco Chavez

Dan McGoey

Armando Rodriguez

Jorge Placido

## Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) constituido recientemente y 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 1T19

## Estados Financieros

### Estados Consolidados condensados de Posición Financiera

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<b>Activo</b>		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 503,588	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	7,100	2,555
Impuestos por recuperar	326,169	352,643
Otros activos circulantes	17,674	9,090
Total del activo circulante	854,531	973,319
Propiedades de inversión	13,184,687	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	545	481
Instrumentos financieros derivados	28,547	31,192
Otros activos no circulantes	107,395	109,422
Total del activo no circulante	13,321,174	13,388,376
Total del activo	<u>\$14,175,705</u>	<u>\$14,361,695</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios corto plazo	\$ -	\$217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	172,374	168,619
Intereses por pagar	11,371	10,677
Cuentas por pagar	82,473	125,711
Impuestos por pagar	2,199	23,698
Depósitos de los arrendatarios	9,199	10,037
Total del pasivo circulante	277,616	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	5,008,837	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos	655	690
Instrumentos financieros derivados	83,566	2,203
Depósitos de los arrendatarios	101,805	103,647
Total del pasivo	5,472,479	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	7,620,986	7,628,397
Resultados acumulados	1,137,259	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral	(55,019)	28,989
Total del patrimonio	8,703,226	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$14,175,705</u>	<u>\$14,361,695</u>

# Reporte de Resultados 1T19

## Estados Financieros

**Estados Consolidados condensados de Utilidad Integral**  
**Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018.**  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2019	2018
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$296,382</b>	<b>\$ 227,519</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles	20,588	21,113
Honorarios de administración de inmuebles	3,152	2,436
Predial	2,970	2,889
Seguros	1,109	963
Servicios administrativos	19,225	17,473
Servicios fiduciarios y gastos generales	9,080	6,526
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4,839	5,363
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(180,449)	126,873
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-
Ingresos financieros	14,119	28,062
Gastos financieros	78,737	29,544
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	<u>51,093</u>	<u>185,683</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>41,596</b>	<b>481,830</b>
Impuestos a la utilidad	<u>969</u>	<u>(27)</u>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$40,627</b>	<b>\$ 481,857</b>
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>(84,008)</u>	<u>8,602</u>
Total de otros componentes de la utilidad integral	<u>(84,008)</u>	<u>8,602</u>
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>	<b><u>\$(43,381)</u></b>	<b><u>\$ 490,459</u></b>

# Reporte de Resultados 1T19

## Estados Financieros

### Estados Consolidados condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 7,609,722</b>	<b>\$ 831,519</b>	<b>\$ 29,426</b>	<b>\$ 8,470,667</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	2,220	-	-	2,220
Recompra de CBFIs	(5,894)	-	-	(5,894)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(165,757)	-	(165,757)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	5,363	-	-	5,363
Costos de emisión de patrimonio	(100)	-	-	(100)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	481,857	-	481,857
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	8,602	8,602
Utilidad integral consolidada	-	481,857	8,602	490,459
<b>Saldos al 31 de marzo de 2018</b>	<b>\$ 7,611,311</b>	<b>\$ 1,147,619</b>	<b>\$ 38,028</b>	<b>\$ 8,796,958</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 7,628,397</b>	<b>\$ 1,204,975</b>	<b>\$ 28,989</b>	<b>\$ 8,862,361</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	5,677	-	-	5,677
Recompra de CBFIs	(19,607)	-	-	(19,607)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(108,343)	-	(108,343)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,519	-	-	6,519
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	40,627	-	40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(84,008)	(84,008)
Utilidad integral consolidada	-	40,627	(84,008)	(43,381)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>\$ 7,620,986</b>	<b>\$ 1,137,259</b>	<b>\$ (55,019)</b>	<b>\$ 8,703,226</b>

# Reporte de Resultados 1T19

## Estados Financieros

### Estados Consolidados condensados de Flujos de Efectivo Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 41,596</b>	<b>\$ 481,830</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(279)	(2,717)
Comisión por arrendamiento	829	782
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4,839	5,363
Depreciación, amortización y bajas	909	815
Ingresos financieros	(14,119)	(28,062)
Gastos financieros	78,737	29,544
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(50,146)	(184,462)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	<u>180,449</u>	<u>(126,873)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	242,664	176,220
Cuentas por cobrar	(3,484)	(93)
Otros activos	(8,899)	(9,708)
Impuestos por recuperar, neto	26,201	(41)
Cuentas por pagar	(43,285)	(302)
Impuestos por pagar	(20,534)	(12,373)
Depósitos de los arrendatarios	<u>(1,649)</u>	<u>(340)</u>
Efectivo generado en las actividades de operación	191,014	153,363
Impuestos a la utilidad pagados	<u>-</u>	<u>(4,462)</u>
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	191,014	148,901
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(119,606)	(16,666)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(64)	286
Otros activos	407	(12,319)
Intereses cobrados	<u>13,168</u>	<u>26,518</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(104,193)	(2,181)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	672,616	-
Pago de préstamos bancarios	(657,304)	(33,020)
Intereses pagados	(72,763)	(27,309)
Costos pagados para obtención de deuda	(3,144)	(391)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(108,343)	(165,757)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	5,677	2,220
Recompra de CBFIs	(19,607)	(5,894)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	<u>-</u>	<u>(100)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(182,868)	(230,251)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(96,047)	(83,531)
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	<u>(9,396)</u>	<u>(7,134)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b><u>\$ 503,588</u></b>	<b><u>\$ 1,478,038</u></b>

## Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

### El Mercado de Oficinas <sup>2</sup>

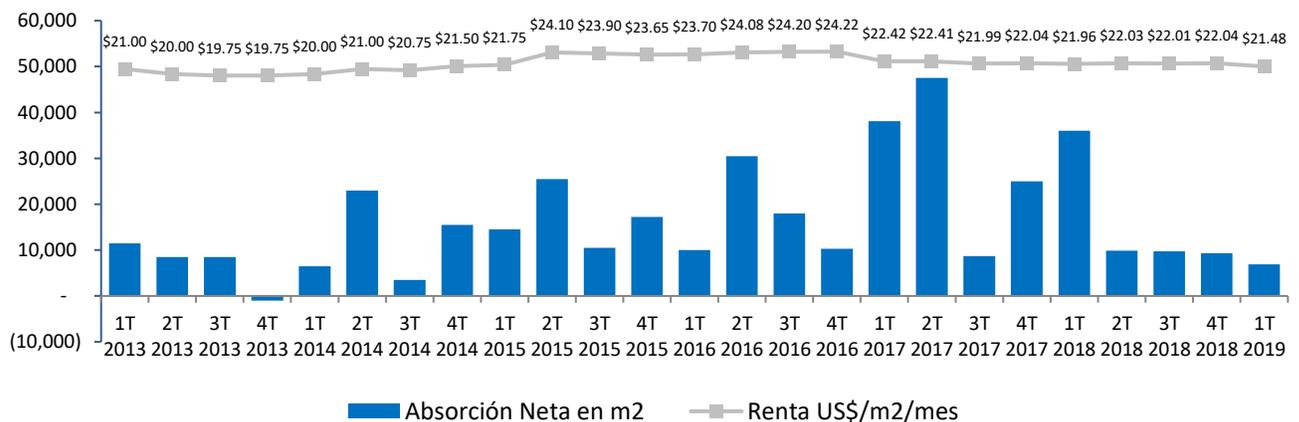
#### Monterrey

En este inicio de año, el mercado corporativo Clase A/A+ en la zona metropolitana de Monterrey adicionó poco más 51 mil m<sup>2</sup> de inventario, el cual no había tenido ningún movimiento desde el segundo trimestre del 2018, dejando el inventario en 1.2 millones de m<sup>2</sup>. Este efecto colocó a la tasa de vacancia en 15.51% con un total aproximado de 189 mil m<sup>2</sup>, un 3% por encima del trimestre anterior. La absorción se situó en 6 mil m<sup>2</sup>, un total 3 mil m<sup>2</sup> por debajo del 4T2018.

A pesar de la menor absorción presentada en el trimestre, el mercado de oficinas en la ciudad sigue mostrando dinamismo por una demanda activa de espacios corporativos por parte de empresas que buscan establecer sus operaciones en el área metropolitana, por lo que se espera una evolución favorable en lo que resta del año. El indicador de edificios en construcción fue de 232 mil m<sup>2</sup>, siendo los principales corredores: Monterrey Centro, Valle Oriente y San Jerónimo – Constitución.

El precio de salida disminuyó en 0.56 centavos de dólar comparado con el trimestre anterior, debido a la alta oferta en el mercado, lo que está causando que algunas oficinas ajusten sus precios para ser más competitivas.

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



<sup>2</sup> Fuente: CBRE Office Outlook, México 1Q 2019

# Reporte de Resultados 1T19

## Valle de México

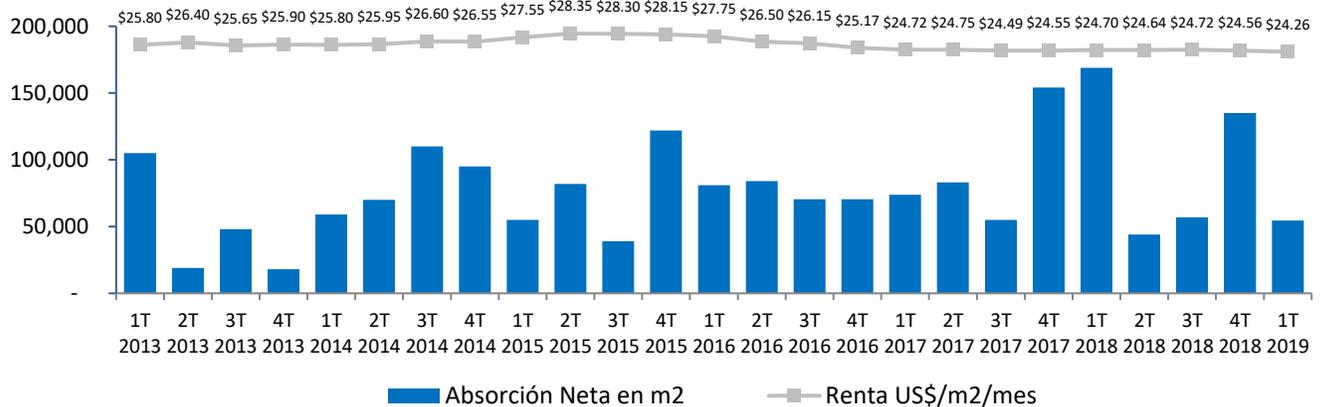
En el inicio del año, el inventario clase A y A+ alcanzó los 6.5 millones de m<sup>2</sup>, 100 mil m<sup>2</sup> por encima del trimestre anterior, presentando una tasa de desocupación de 15.3%, 25 puntos base por encima del cierre del 2018.

El indicador en la construcción se ha mantenido en los 1.6 millones de m<sup>2</sup> distribuidos entre 65 proyectos de los cuales 90 mil m<sup>2</sup> ya iniciaron obra este trimestre, lo que equivale al total de la absorción del 1T19.

De los 90 mil m<sup>2</sup> ocupados en el inicio de año, 55 mil m<sup>2</sup> correspondieron a nuevos espacios que se encuentran todavía en construcción bajo un esquema de pre-arrendamiento. Esto es un escenario alentador señal del dinamismo en el mercado independientemente de la caída de la absorción en el 1T19 relativo al cierre de año donde se dieron cifras históricamente altas.

El precio de salida en renta para el 1T19 cerró en US\$ 24.26 por m<sup>2</sup> por mes, lo que significó 0.30 centavos de dólar menor al registrado en el último trimestre del 2018 reflejando mayor competitividad presente en la coyuntura del mercado actual.

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



# Reporte de Resultados 1T19

## Guadalajara

Durante el trimestre, funcionarios locales y empresarios de Jalisco realizaron una gira de promoción en la región de Silicon Valley en San Jose California en donde se concretaron compromisos para inversiones superiores a los 200 millones de dólares en el sector de IT Jalisco, es importante mencionar que la mayoría de las inversiones corresponde a ampliaciones de proyectos de compañías que ya se encuentran operando en el estado.

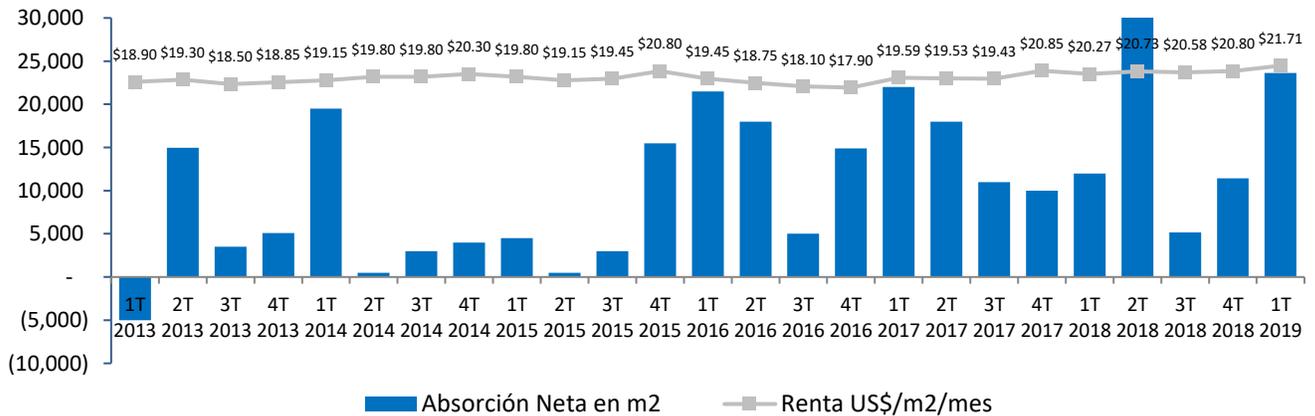
Al término del 1T19 el inventario del mercado de oficinas clase A/A+ cerró con 624 mil m<sup>2</sup>, un incremento de 14 mil m<sup>2</sup> en comparación con el trimestre anterior. En los últimos dos años se han incorporado al mercado más de 200 mil m<sup>2</sup>, reforzando el crecimiento y potencial de la zona corporativa.

La tasa de vacancia cerró con un 21.7% que corresponde a 135 mil m<sup>2</sup>, una disminución de 0.7% respecto al trimestre anterior, reflejando una mayor demanda de espacio corporativo en este mercado.

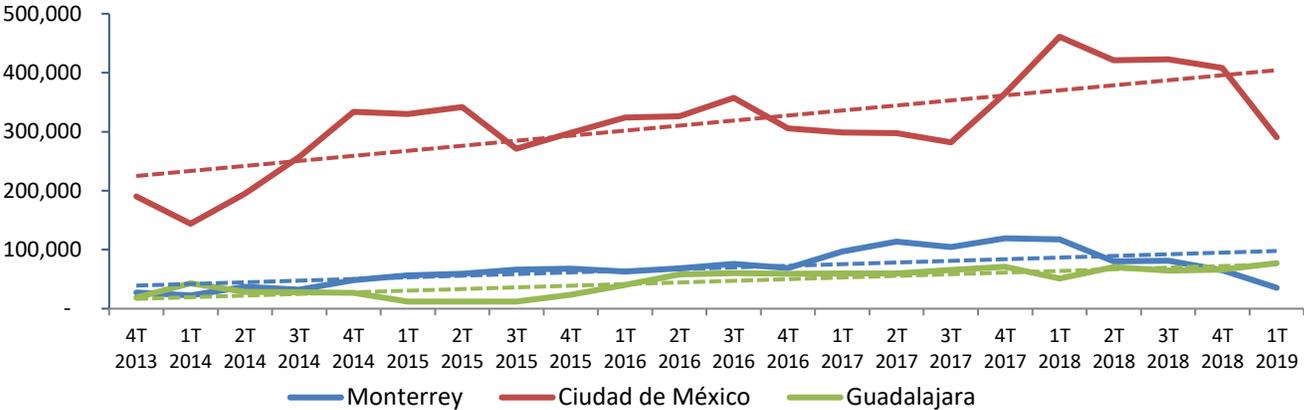
El precio promedio de oficinas en Guadalajara fue de US\$ 20.92 por m<sup>2</sup> una diferencia de 0.12 centavos de dólar con respecto al trimestre anterior debido a la dinámica del mercado y a la entrada de nuevos proyectos al inventario con precios de arrendamiento por encima del precio de mercado del trimestre anterior.

Durante este trimestre se registraron 23,630 m<sup>2</sup> de absorción neta, cifra mayor al 4T2018 donde la absorción neta fue de 11,413 m<sup>2</sup>.

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



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



**El Mercado Industrial <sup>3</sup>**

Al cierre del 1T19 con la llegada de nuevas empresas principalmente en la frontera norte, se presenta una absorción neta superior al promedio de años anteriores siendo Ciudad Juárez la ciudad que presenta mayor crecimiento, seguido de Monterrey, Reynosa y Tijuana.

La comercialización que incluye expansiones de empresas presentes en los mercados se mantuvo estable con un total de 720 mil m<sup>2</sup>.

El inventario industrial terminó el trimestre con una superficie de 48.6 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento anual del 6% equivalente a 2.8 millones de m<sup>2</sup>.

La recuperación de los mercados en la frontera norte se debe al crecimiento de las exportaciones en general y las manufactureras en específico durante los primeros meses del 2019 debido al buen desempeño de la economía norteamericana mientras que el consumo interno continúa impulsando a la logística en el centro del país, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

**Monterrey**

De acuerdo con datos de la Secretaría de Economía, Nuevo León participó con el 13.5% de la Inversión Extranjera Directa (IED), lo que le representó más de 4,200 millones de dólares lo que refleja los buenos resultados en captación de nuevos negocios que fomentan el desarrollo en el sector.

Las industrias que registraron mayor actividad fueron la manufacturera con el 38%, “retail” con 31% y farmacéutica con el 15%, cabe recalcar que la mayoría de esta actividad proviene de la inversión extranjera con un total de 71% de Estados Unidos y el 6% de Europa y el resto de la inversión de empresas mexicanas.

<sup>3</sup> Fuente: CBRE Industrial Outlook, México 1Q 2019

## Reporte de Resultados 1T19

El primer trimestre de 2019 cerró con una actividad en comercialización en 79 mil m<sup>2</sup>, una cifra mayor con respecto al primer trimestre 2018 con un total de 74 mil m<sup>2</sup> un incremento en 5 mil m<sup>2</sup> debido a la necesidad de nuevos espacios.

Se incorporaron en este trimestre mas de 88 mil m<sup>2</sup> de inventario, situando el inventario en 10 millones de m<sup>2</sup> un incremento del 2.25% con respecto al último trimestre del 2018.

En términos de construcción de edificios industriales, el 1T19 cerró con un total de 347 mil m<sup>2</sup> presentando una reducción aproximada de 20 mil m<sup>2</sup> con respecto al cierre del 4T2018 al igual que en las cifras de espacio comercializado, el 46% corresponde a proyectos en la modalidad de build-to-suit, los demás desarrollos catalogándose como especulativos. La mayor parte de la construcción se concentra en los mercados de Apodaca, con 11 naves que en su conjunto suman más de 106 mil m<sup>2</sup>. Los submercados de Escobedo, Ciénega de Flores y Apodaca suman entre ellos más del 80% del total del espacio construido.

La vacancia cerró en el 1T19 en 6.6% equivalente a 663 mil m<sup>2</sup> lo que representa un ligero incremento a periodos anteriores motivado principalmente por la cantidad que se agregó al inventario mencionada previamente. El precio promedio de salida es de US\$ 4.20 m<sup>2</sup> por mes lo que representa un incremento de 0.14 centavos en relación con el mismo periodo del año anterior.

### **Saltillo**

El gobierno de la entidad formalizo la iniciativa HUB- Coahuila- Innovación 4.0 lo que forma parte de un proyecto que busca fomentar la construcción de parques industriales, lo que actualmente ha logrado establecer 16 proyectos de inversión y tienen más de 40 proyectos en prospectos. La Secretaria de Economía reportó que en el 2018 Coahuila aportó el 8.7% de la Inversión Extranjera Directa a nivel nacional lo que equivale a poco más de 2,700 millones de dólares.

Para el 1T19 el mercado industrial de Saltillo registró una absorción neta de 20,254 m<sup>2</sup>. El sector automotriz encabeza la demanda con el 82% de las transacciones. La tasa de vacancia alcanzó 7.1% motivada principalmente por la nueva oferta incorporada el inventario.

Actualmente se encuentran poco más de 131 mil m<sup>2</sup> en construcción, además de la incorporación de 61 mil m<sup>2</sup> nuevos al inventario. El tipo de operaciones registradas durante el 1T19 corresponde en un 70% a naves especulativas para operaciones de renta y un 30% de edificaciones a la medida (*build-to-suit*). El inventario en la zona industrial de Saltillo llegó a los 2.9 millones de metros cuadrados, se espera que siga creciendo y que termine el 2019 con 3 millones de metros cuadrados.

La tasa de vacancia al cierre del 1T19 es de 7.1% lo que representa un incremento con respecto a los trimestres anteriores debido a la terminación de varios espacios especulativos que se encontrarán en construcción.

### *Bajío*

Durante los últimos años, el sector del bajío se ha caracterizado por ser de las principales receptoras de inversión del sector automotriz, según datos de la Secretaría de Economía, durante el 2019 se espera que Toyota inicie operaciones en Guanajuato y de BMW en San Luis Potosí lo que va a producir una llegada de proveedores a la zona.

El indicador de construcción en el Bajío alcanzó al 1T19 un total de 638,043 m<sup>2</sup> conformado de la siguiente manera: 49% en Guanajuato, 21% en San Luis Potosí, 21% en Querétaro y el 9% en Aguascalientes.

El 1T19 registró poco más de 177 mil m<sup>2</sup> de demanda bruta lo que indica estabilidad con respecto a los últimos años. Se espera un 2019 más activo al consolidarse inversiones en el sector automotriz.

La tasa de vacancia con la que cerró el 1T19 es de 6.2% y 43 proyectos en construcción que suman más de 600 mil m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente el 72% son proyectos *build-to-suit* y lo demás se compone de naves especulativas. La tasa de vacancia aumentó 1% en el mismo periodo motivada por la nueva oferta de espacios que fue de alrededor de 100 mil m<sup>2</sup>.

Guanajuato registra un crecimiento sostenido y su precio promedio de renta mensual es superior al promedio de la región (US\$ 4.01 por mes por m<sup>2</sup>) y es también la entidad con mayor número de proyectos en construcción (21). En el 1T19 esta entidad tuvo una demanda superior a los 27 mil m<sup>2</sup> que representa el 44.3% de la demanda de la región.

Querétaro se colocó como el segundo corredor con mayor demanda de la región con cerca de 14 mil m<sup>2</sup> y un crecimiento en el inventario de 8.2%, con respecto al 4T 2018, posicionando un inventario de 4.15 millones de m<sup>2</sup> y presentando una tasa de vacancia al cierre del 1T19 de 7.3%.

En San Luis Potosí se prevé que con el arranque de operaciones de BMW se detone la demanda de espacios por parte de los proveedores que participan en la cadena de distribución y fabricación de automóviles por lo que se prevé un incremento sustancial de la actividad en el sector inmobiliario. En el 1T19 se registró una nueva oferta de más de 24 mil m<sup>2</sup> y una absorción neta de más de 10 mil m<sup>2</sup>.



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

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

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

	Nota	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 503,588	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	5	7,100	2,555
Impuestos por recuperar	6	326,169	352,643
Otros activos circulantes	7	17,674	9,090
Total del activo circulante		854,531	973,319
Propiedades de inversión	8	13,184,687	13,247,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		545	481
Instrumentos financieros derivados	10	28,547	31,192
Otros activos no circulantes	7	107,395	109,422
Total del activo no circulante		13,321,174	13,388,376
Total del activo		<b>\$14,175,705</b>	<b>\$14,361,695</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios corto plazo	9	\$ -	\$217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	9	172,374	168,619
Intereses por pagar		11,371	10,677
Cuentas por pagar		82,473	125,711
Impuestos por pagar		2,199	23,698
Depósitos de los arrendatarios		9,199	10,037
Total del pasivo circulante		277,616	556,054
Préstamos bancarios de largo plazo	9	5,008,837	4,836,740
Impuestos a la utilidad diferidos		655	690
Instrumentos financieros derivados	10	83,566	2,203
Depósitos de los arrendatarios		101,805	103,647
Total del pasivo		5,472,479	5,499,334
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	12	7,620,986	7,628,397
Resultados acumulados		1,137,259	1,204,975
Otros componentes de la utilidad integral		(55,019)	28,989
Total del patrimonio		8,703,226	8,862,361
Total del pasivo y patrimonio		<b>\$14,175,705</b>	<b>\$14,361,695</b>

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

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

**Estados consolidados condensados de utilidad integral no auditados**

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018.

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

	Nota	2019	2018
<b>Ingresos totales</b>		<b>\$296,382</b>	<b>\$ 227,519</b>
Mantenimiento y operación de inmuebles		20,588	21,113
Honorarios de administración de inmuebles		3,152	2,436
Predial		2,970	2,889
Seguros		1,109	963
Servicios administrativos		19,225	17,473
Servicios fiduciarios y gastos generales		9,080	6,526
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12	4,839	5,363
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	8	(180,449)	126,873
Utilidad en venta de propiedades de inversión		151	-
Ingresos financieros		14,119	28,062
Gastos financieros		78,737	29,544
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		<u>51,093</u>	<u>185,683</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		41,596	481,830
Impuestos a la utilidad		969	(27)
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b><u>\$40,627</u></b>	<b><u>\$ 481,857</u></b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		<u>(84,008)</u>	<u>8,602</u>
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>		<b><u>\$(43,381)</u></b>	<b><u>\$ 490,459</u></b>
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	13	\$ 0.06	\$ 0.76
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	13	<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ 0.75</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 tres meses terminados el 31 de marzo 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 7,609,722</b>	<b>\$ 831,519</b>	<b>\$ 29,426</b>	<b>\$ 8,470,667</b>
Patrimonio contribuido por relocalación de CBFIs	2,220	-	-	2,220
Recompra de CBFIs	(5,894)	-	-	(5,894)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(165,757)	-	(165,757)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	5,363	-	-	5,363
Costos de emisión de patrimonio	(100)	-	-	(100)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	481,857	-	481,857
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	8,602	8,602
Utilidad integral consolidada	-	481,857	8,602	490,459
<b>Saldos al 31 de marzo de 2018</b>	<b><u>\$ 7,611,311</u></b>	<b><u>\$ 1,147,619</u></b>	<b><u>\$ 38,028</u></b>	<b><u>\$ 8,796,958</u></b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 7,628,397</b>	<b>\$ 1,204,975</b>	<b>\$ 28,989</b>	<b>\$ 8,862,361</b>
Patrimonio contribuido por relocalación de CBFIs	5,677	-	-	5,677
Recompra de CBFIs	(19,607)	-	-	(19,607)
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(108,343)	-	(108,343)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	6,519	-	-	6,519
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	40,627	-	40,627
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(84,008)	(84,008)
Utilidad integral consolidada	-	40,627	(84,008)	(43,381)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b><u>\$ 7,620,986</u></b>	<b><u>\$ 1,137,259</u></b>	<b><u>\$ (55,019)</u></b>	<b><u>\$ 8,703,226</u></b>

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

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

**Estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados**

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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	\$ 41,596	\$481,830
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(279)	(2,717)
Comisión por arrendamiento	829	782
Plan ejecutivo basado en CBFIs	4,839	5,363
Depreciación, amortización y bajas	909	815
Ingresos financieros	(14,119)	(28,062)
Gastos financieros	78,737	29,544
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada	(50,146)	(184,462)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	180,449	(126,873)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	242,664	176,220
Cuentas por cobrar	(3,484)	(93)
Otros activos	(8,899)	(9,708)
Impuestos por recuperar, neto	26,201	(41)
Cuentas por pagar	(43,285)	(302)
Impuestos por pagar	(20,534)	(12,373)
Depósitos de los arrendatarios	(1,649)	(340)
Efectivo generado en las actividades de operación	191,014	153,363
Impuestos a la utilidad pagados	-	(4,462)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	191,014	148,901
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(119,606)	(16,666)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(64)	286
Otros activos	407	(12,319)
Intereses cobrados	13,168	26,518
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(104,193)	(2,181)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	672,616	-
Pago de préstamos bancarios	(657,304)	(33,020)
Intereses pagados	(72,763)	(27,309)
Costos pagados para obtención de deuda	(3,144)	(391)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(108,343)	(165,757)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	5,677	2,220
Recompra de CBFIs	(19,607)	(5,894)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(100)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(182,868)	(230,251)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(96,047)	(83,531)
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	(9,396)	(7,134)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 503,588</b>	<b>\$1,478,038</b>

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

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

## **Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados**

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018 y al 31 de diciembre de 2018. Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

### **1. Información general**

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

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

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

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado un contrato de administración de las propiedades con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la “Administradora”) para administrar la operación del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas y legales son internas.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico.

### **2. Eventos relevantes**

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

- c. El 15 de marzo de 2019, Fibra MTY contrató con HSBC Mexico, S.A. IBM Grupo Financiero (“HSBC”) una línea de crédito quirografaria por un monto de US\$35 millones de dólares. La vigencia del crédito es de dos años a partir de la disposición con una única amortización al vencimiento y pagos mensuales de intereses a una tasa variable de LIBOR 1 mes más 205 puntos base; Fibra MTY no contrató ninguna cobertura para esta línea de crédito. El 20 de marzo de 2019 se dispuso de la totalidad de la línea equivalente a \$672,616, a la fecha de la disposición.

### 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 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, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

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

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2019 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 asciende a \$445. 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, cumplen con la definición de arrendamiento establecida por la IFRS 16.

- iii. Bases de consolidación** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso y los de la Administradora en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.
- iv. Autorización de los estados financieros consolidados** – Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 24 de abril 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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Efectivo en bancos	\$129,067	\$ 163,468
Equivalentes de efectivo	<u>374,521</u>	<u>445,563</u>
Total	<u>\$503,588</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 31 de marzo 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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Clientes	\$ 3,421	\$ 259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	89	128
Otras cuentas por cobrar	<u>3,590</u>	<u>2,168</u>
Total	<u>\$ 7,100</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 31 de marzo 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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
IVA	\$ 325,703	\$ 352,015
Otros	<u>466</u>	<u>628</u>
Total	<u>\$ 326,169</u>	<u>\$ 352,643</u>

## 7. Otros activos

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Circulantes</b>		
Depósitos en garantía	\$ 4	\$ 5
Pagos anticipados <sup>(1)</sup>	13,885	4,988
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	1,607	1,706
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	2,178	2,391
Total	<u>\$ 17,674</u>	<u>\$ 9,090</u>
 <b>No Circulantes</b>		
Efectivo restringido <sup>(4)</sup>	\$ 55,736	\$ 56,802
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento <sup>(3)</sup>	15,745	15,253
Comisiones sobre arrendamientos <sup>(2)</sup>	8,935	9,664
Seguros y Fianzas no amortizables <sup>(5)</sup>	2,752	2,752
Depósitos en garantía	2,225	2,220
Mobiliario y equipo de oficina	4,327	4,610
Activos intangibles	17,465	17,908
Otros	210	213
Total	<u>\$107,395</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 31 de marzo de 2019, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones /Bajas	Inversiones de Capital	Construcciones en proceso	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2019
Propiedades de inversión:						
Casona <sup>(1)</sup>	\$ 340,845	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (4,614)	\$ 336,231
Catacha <sup>(2)</sup>	63,884	-	-	-	68	63,952
Monza <sup>(2)</sup>	254,500	-	-	-	1,200	255,700
Monza 2 <sup>(2)</sup>	89,000	-	-	-	1,000	90,000
Prometeo <sup>(5)</sup>	490,000	-	342	-	(342)	490,000
Oficinas en el Parque <sup>(1)</sup>	2,115,000	-	2,774	-	(3,774)	2,114,000
Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	678,000	-	62	-	1,938	680,000
Axtel <sup>(1)</sup>	435,000	-	-	-	5,000	440,000
Atento <sup>(1)</sup>	80,000	-	-	-	-	80,000
Cuadrante <sup>(1)</sup>	114,008	-	-	-	(1,608)	112,400
Danfoss <sup>(1)</sup>	338,094	-	35	-	(6,743)	331,386
Cuprum <sup>(1)</sup>	121,872	-	-	-	(1,720)	120,152
Ciénega <sup>(6)</sup>	276,175	-	-	-	(1,958)	274,217
Fortaleza <sup>(6)</sup>	700,000	-	-	-	-	700,000
Nico 1 <sup>(1)</sup>	564,145	-	-	-	(7,959)	556,186
Providencia <sup>(7)</sup>	951,379	-	1,631	-	(15,052)	937,958
Redwood <sup>(3)</sup>	710,586	-	67	-	(12,998)	697,655
Santiago <sup>(2)</sup>	207,377	-	71	-	(2,512)	204,936
Huasteco <sup>(4)</sup>	1,159,042	(1,751)	2,425	-	(19,354)	1,140,362
Cuauhtémoc <sup>(5)</sup>	425,000	-	-	-	5,000	430,000
Catacha 2 <sup>(2)</sup>	72,729	-	-	-	(1,026)	71,703
Zinc	116,317	-	-	35,085	-	151,402
Patria <sup>(8)</sup>	330,000	-	178	-	(1,178)	329,000
Filios <sup>(8)</sup>	2,614,328	76,936	-	-	(113,817)	2,577,447
Total propiedades de inversión	<u>\$13,247,281</u>	<u>\$ 75,185</u>	<u>\$ 7,585</u>	<u>\$ 35,085</u>	<u>\$(180,449)</u>	<u>\$13,184,687</u>

### Inversiones de Capital en proceso

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 43,802	\$ 22,305
Adiciones por inversiones de capital	7,585	47,568
Inversiones terminadas	<u>(2,545)</u>	<u>(26,071)</u>
Saldo final	<u>\$ 48,842</u>	<u>\$ 43,802</u>

<sup>(1)</sup> Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito sindicada con Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank.

<sup>(2)</sup> Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito mantenida con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

<sup>(3)</sup> Propiedad otorgada en garantía de la deuda asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con Seguros Monterrey New York Life (SMNYL).

- (4) De las 7 propiedades que integran el portafolio Huasteco, 4 están otorgadas en garantía de la deuda asumida en dólares norteamericanos con BBVA Bancomer.
- (5) Garantía hipotecaria por lo que corresponde al inmueble Prometeo, y cesión de derechos de cobro de contratos de arrendamiento a Fideicomiso de administración y fuente de pago por lo que corresponde a los inmuebles Prometeo y Cuauhtémoc; lo anterior en relación con el contrato de crédito celebrado con Sabadell.
- (6) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes Banco Interacciones, S.A.).
- (7) Portafolio otorgado en garantía de la línea de crédito con garantía hipotecaria con Scotiabank.
- (8) Propiedades otorgadas en garantía de línea de crédito con HSBC.

El valor razonable de las propiedades de inversión para el período de operación terminado el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 se ubicaron en un rango de 9.25% a 10.75% en propiedades de oficinas; de 8.75% a 10.75% en propiedades industriales; y de 10.00% a 10.25% en propiedades comerciales.

El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY por \$180,449, generado durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, fue ocasionado principalmente por la depreciación del peso frente al dólar durante este periodo

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

## 9. Préstamos bancarios

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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
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.	\$ -	\$ 220,000
Costos de obtención de deuda	-	(2,688)
Total de préstamos bancarios de corto plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 217,312</u>

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Largo plazo:		
Préstamo bancario Sindicado Banamex denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2018 y hasta diciembre 2023 <sup>(1)</sup> .	\$1,883,093	\$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.	89,673	96,037
Deuda BBVA Bancomer asumida por adquisición de portafolio Huasteco denominada en dólares norteamericanos, integrada por 4 créditos, de los cuales, 3 son a tasa de interés fija de 3.98%, 4.64% y 4.60% y 1 es a tasa variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.50% con vencimientos mensuales de interés y principal a partir de la adquisición del portafolio y hasta marzo de 2025.	300,497	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.	259,726	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.	376,727	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.	-	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.	209,410	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.	1,453,448	1,474,245
Préstamo bancario HSBC denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 mes más una sobre tasa de 2.05% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal el 15 de marzo de 2021.	678,276	-
Costos de obtención de deuda	(69,639)	(70,633)
	<u>5,181,211</u>	<u>5,005,359</u>
Menos: Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	(172,374)	(168,619)
Total de préstamos bancarios de largo plazo	<u>\$5,008,837</u>	<u>\$4,836,740</u>

<sup>(1)</sup> El 25 de abril de 2018, Fibra MTY concluyó la extensión del vencimiento de este crédito y pasó de un plazo remanente de 2.5 a 5 años. Los efectos del refinanciamiento fueron reconocidos en el estado de resultados de conformidad con la IFRS 9 e incrementaron el gasto financiero en \$26,908 a esa fecha. Al 31 de marzo 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 \$22,083.

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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Efectivo Restringido</b>		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$25,723	\$ 26,353
Deuda asumida SMNYL	5,588	5,645
Préstamo bancario Sabadell	7,943	8,257
Préstamo bancario Scotiabank	5,200	5,179
Préstamo bancario Sindicado HSBC	11,282	11,368
Total	<u>\$55,736</u>	<u>\$ 56,802</u>

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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Costos de emisión de deuda netos de amortizaciones</b>		
<b>Corto Plazo</b>		
Préstamo bancario Banorte	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,688</u>
<b>Largo Plazo</b>		
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$24,902	\$26,425
Préstamo bancario Sabadell	2,897	3,010
Préstamo bancario Scotiabank	1,288	1,365
Préstamo bancario Actinver	-	389
Préstamo bancario BBVA Bancomer	786	806
Préstamo bancario Sindicado HSBC	37,060	38,638
Préstamo bancario HSBC	<u>2,706</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$69,639</u>	<u>\$70,633</u>

Al 31 de marzo 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:

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Saldo inicial	\$5,222,671	\$2,701,630
Obtención de préstamos bancarios	672,616	3,153,843
Pago de préstamos bancarios	(657,304)	(566,347)
Costos generados y/o pagados para obtención/modificación de deuda <sup>(1)</sup>	(3,144)	(56,925)
Amortización de costos de deuda	6,826	7,605
Cambio en valuación de costo amortizado por refinanciamiento crédito sindicado, neto	(1,346)	23,428
Ganancia cambiaria	<u>(59,108)</u>	<u>(40,563)</u>
Saldo final	<u>\$5,181,211</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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 36.63% y 36.79%, respectivamente.

### Categorías de instrumentos financieros

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

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Activos financieros:</b>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$503,588	\$ 609,031
Cuentas por cobrar	7,100	2,555
Otros activos financieros	57,964	59,027
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	28,547	31,192
<b>Pasivos financieros:</b>		
<i>Medidos a costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar	80,766	125,097
Préstamos bancarios de corto plazo	-	217,312
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	172,374	168,619
Préstamos bancarios de largo plazo	5,008,837	4,836,740
Intereses por pagar	11,371	10,677
Depósitos de los arrendatarios	111,004	113,684
<i>Medidos a valor razonable:</i>		
Instrumentos financieros derivados	83,566	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:

	<b>31 de marzo de 2019</b>		<b>31 de diciembre de 2018</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
Préstamo bancario Sindicado Banamex	\$1,883,093	\$1,868,583	\$1,927,000	\$1,932,224
Deuda asumida SMNYL	89,673	90,090	96,037	95,967
Deuda asumida BBVA Bancomer	300,497	298,226	310,825	305,855
Préstamo bancario Sabadell.	259,726	260,268	267,812	267,872
Préstamo bancario Scotiabank	376,727	378,372	385,122	386,245
Préstamo bancario Actinver	-	-	400,000	400,000
Préstamo bancario BBVA Bancomer	209,410	209,632	214,951	214,799
Préstamo bancario Sindicado HSBC	1,453,448	1,459,285	1,474,245	1,477,544
Préstamo bancario HSBC	678,276	679,907	-	-

El valor razonable de la deuda a largo plazo se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Al 31 de marzo de 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 31 de marzo de 2019
USD	36,972,377	Banamex	1.487%	Libor 1M	18-dic-15	15-dic-20	\$ 13,850	\$1,787	\$(4,260)	\$ 9,590
USD	29,289,150	BBVA	0.970%	Libor 1M	22-sep-16	15-dic-20	16,708	2,146	(4,248)	12,460
USD	20,166,300	Scotiabank	1.543%	Libor 1M	06-dic-16	15-dic-20	361	924	4,514	4,875
USD	9,603,000	Scotiabank	1.765%	Libor 1M	23-mar-17	15-dic-20	132	362	1,490	1,622
USD	13,402,262	Scotiabank	2.315%	Libor 1M	20-dic-17	27-mar-27	141	116	(1,461)	(1,320)
USD	19,439,667	Scotiabank	2.727%	Libor 1M	20-abr-18	14-abr-23	(228)	(224)	(7,619)	(7,847)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.960%	Libor 1M	26-abr-18	15-jun-22	(378)	-	(10,823)	(11,201)
USD	45,043,872	Scotiabank	2.980%	Libor 1M	26-abr-18	15-dic-23	(678)	-	(20,115)	(20,793)
USD	10,805,882	Scotiabank	2.760%	Libor 1M	11-dic-18	30-nov-28	(143)	(134)	(6,147)	(6,290)
USD	75,000,000	Scotiabank	2.649%	Libor 1M	18-dic-18	10-dic-24	(776)	(577)	(35,339)	(36,115)
	<b>304,766,382</b>						<b>\$ 28,989</b>	<b>\$4,400</b>	<b>\$(84,008)</b>	<b>\$ (55,019)</b>

Al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo 2019	1 de enero al 31 de marzo 2018
<b>Ingresos por renta y mantenimiento<sup>(1)</sup>:</b>		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 2,967
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	4,930	4,558
Penta Motriz, S.A. de C.V.	1,999	1,930
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	5,245	5,227
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V.	1,171	1,456
Copachisa, S.A. de C.V.	41	37
	<u>\$13,386</u>	<u>\$16,175</u>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>

### Otros Ingresos:

Otras partes relacionadas <sup>(1)</sup>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ -</u>
--	-------------	-------------

	2019	2018
<b>Ganancia Cambiaria <sup>(1)</sup>:</b>		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ 229	\$ -
Buró Inmobiliario Elite, S.A.	-	18
	<u>\$ 229</u>	<u>\$ 18</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. <sup>(1)(2)</sup>	\$ 5,405	\$ 6,168
Talous Consulting Services, S.C. <sup>(1)</sup>	70	280
Valles de la Sierra, S.A. <sup>(1)</sup>	83	11
Morales y Guerra Capital Asesores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	300	200
	<u>\$ 5,858</u>	<u>\$ 6,659</u>

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

	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Otras cuentas por cobrar <sup>(3)</sup>	<u>\$ 89</u>	<u>\$ 128</u>
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b> <sup>(1)(4)</sup>		
Valles de la Sierra, S.A.	\$ -	\$ 1,561
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V.	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	4,007	4,064
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	282	268
	<u>\$ 6,414</u>	<u>\$ 8,018</u>

(1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.

(2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolso de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.

(3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.

(4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.

## 12. Patrimonio de los fideicomitentes

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. El 11 de febrero de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2019, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 4,687,806. Al 31 de marzo de 2019 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs fue de 562,536 CBFIs, que considerando el precio por CBFI de \$11.59 pesos, a la fecha de la concesión, equivale a \$6,519. En adición se reconocieron \$1,680 en resultados por exceso en provisión de ejercicios anteriores, lo que representa un efecto neto en el estado consolidado condensado de utilidad integral de \$4,839.
- 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 (ver inciso a. anterior).
- c. Al 31 de marzo de 2019, Fibra MTY recompró 1,694,734 CBFIs equivalentes a \$19,607 y recolocó 475,000 CBFIs equivalentes a \$5,677.
- d. Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existieron 637,945,773 y 636,043,197, CBFIs en circulación, respectivamente.

### *Distribuciones*

- a. El 11 de febrero de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo con base en los resultados financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2018, en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$166,814 que corresponde a \$0.262 pesos por CBFI, respecto a la cual, \$59,000 fueron distribuidos anticipadamente el 16 de octubre de 2018. El remanente por distribuir de \$107,814 fue pagado el 22 de febrero de 2019.
- b. El 15 de febrero de 2019, fue liquidado el plan de incentivos basado en CBFIs (ver nota 12 b. de la sección anterior), lo que representó 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.

	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2019</b>	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2018</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	\$ 40,627	\$ 481,857
<b>CBFIs expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	637,640.105	636,936.053
Efecto de dilución asociado con planes de compensación basado en CBFIs no asignados	3,047.074	3,122.310
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>640,687.179</u>	<u>640,058.363</u>
<b>Utilidad neta básica consolidada por CBFI</b>	\$ 0.06	\$ 0.76
<b>Utilidad neta diluida consolidada por CBFI</b>	<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ 0.75</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 tres meses, terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad neta por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

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

<b>Al 31 de marzo de 2019</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Propiedades de inversión	\$6,958,131	\$5,857,156	\$369,400	\$ -	\$13,184,687
Total de activos	-	-	-	14,175,705	14,175,705
Total deuda financiera de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	5,181,211	5,181,211
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
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
<b>1 de enero al 31 de marzo 2019</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Total ingresos	160,588	127,462	8,332	-	296,382
Gastos de operaciones	22,189	4,886	744	-	27,819
Gastos por mantenimientos	-	-	-	-	-
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	28,305	28,305
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	4,839	4,839
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	(43,571)	(139,178)	2,300	-	(180,449)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	151	-	-	151
Resultado financiero	-	-	-	(13,525)	(13,525)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	41,596
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	138,399	122,576	7,588	-	268,563
<b>1 de enero al 31 de marzo 2018</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidado</b>
Total ingresos	\$130,263	\$89,189	\$8,067	\$ -	\$227,519
Gastos de operación	20,542	6,011	784	-	27,337
Gastos por mantenimientos	34	30	-	-	64
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	23,999	23,999
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	5,363	5,363
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	316,672	(200,682)	10,883	-	126,873
Resultado financiero	-	-	-	184,201	184,201
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	481,830
Ingreso de operación neto <sup>(1)</sup>	109,721	83,178	7,283	-	200,182

<sup>(1)</sup> Resultado de restar los gastos de operación de los ingresos totales

## 15. Hechos posteriores

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados Fibra MTY ha evaluado los eventos y las transacciones para su reconocimiento o revelación subsecuente al 31 de marzo de 2019 y hasta el 24 de abril 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 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 que fue concretada en el mes de diciembre de 2018, e incluye \$165 de actualización.
- El 10 de abril de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo con base en los resultados financieros del primer trimestre de 2019, en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$169,587 que corresponde a \$0.266 pesos por CBFI y será pagado el 26 de abril 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 tres meses terminados el 31  
de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018.**

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

	Información actual al 31 de Marzo de 2019			Información proforma al 31 de Marzo 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.
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,236,519	\$ (732,931)	\$ 503,588	\$ 1,478,038	\$ (649,658)	\$ 828,380
Cuentas por cobrar	5,715	1,385	7,100	14,094	1,385	15,479
Impuestos por recuperar	(12,745)	338,914	326,169	1,040	306,595	307,635
Otros activos circulantes	17,674	-	17,674	18,597	-	18,597
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,247,163</b>	<b>(392,632)</b>	<b>854,531</b>	<b>1,511,769</b>	<b>(341,678)</b>	<b>1,170,091</b>
Propiedades de inversión	10,607,240	2,577,447	13,184,687	9,750,777	2,510,107	12,260,884
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	545	-	545	427	-	427
Instrumentos financieros derivados	28,547	-	28,547	38,028	-	38,028
Otros activos	107,395	-	107,395	90,165	7,299	97,464
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,743,727</b>	<b>2,577,447</b>	<b>13,321,174</b>	<b>9,879,397</b>	<b>2,517,406</b>	<b>12,396,803</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 11,990,890</b>	<b>\$ 2,184,815</b>	<b>\$ 14,175,705</b>	<b>\$ 11,391,166</b>	<b>\$ 2,175,728</b>	<b>\$ 13,566,894</b>

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 31 de marzo de 2019 y 2018.**

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

	Información actual al 31 de Marzo de 2019			Información proforma al 31 de Marzo 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.
<b>Pasivo y patrimonio</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Préstamos bancarios corto plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 218,314	\$ 218,314
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	156,073	16,301	172,374	129,010	15,431	144,441
Intereses por pagar	11,371	-	11,371	5,741	-	5,741
Cuentas por pagar	82,473	-	82,473	10,876	-	10,876
Impuestos por pagar	2,199	-	2,199	13,733	-	13,733
Depósitos de los arrendatarios	9,199	-	9,199	8,499	-	8,499
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>261,315</b>	<b>16,301</b>	<b>277,616</b>	<b>167,859</b>	<b>233,745</b>	<b>401,604</b>
Préstamos bancarios de largo plazo	2,724,558	2,284,279	5,008,837	2,351,272	1,924,869	4,276,141
Impuestos a la utilidad diferidos	655	-	655	893	-	893
Instrumentos financieros derivados	41,161	42,405	83,566	-	42,405	42,405
Depósitos de los arrendatarios	83,726	18,079	101,805	74,184	17,114	91,298
<b>Total del pasivo</b>	<b>3,111,415</b>	<b>2,361,064</b>	<b>5,472,479</b>	<b>2,594,208</b>	<b>2,218,133</b>	<b>4,812,341</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes</b>						
Patrimonio contribuido	7,620,986	-	7,620,986	7,611,311	-	7,611,311
Resultados acumulados	1,271,103	(133,844)	1,137,259	1,147,619	-	1,147,619
Otros componentes de la utilidad integral	(12,614)	(42,405)	(55,019)	38,028	(42,405)	(4,377)
<b>Total del patrimonio</b>	<b>8,879,475</b>	<b>(176,249)</b>	<b>8,703,226</b>	<b>8,796,958</b>	<b>(42,405)</b>	<b>8,754,553</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 11,990,890</b>	<b>\$ 2,184,815</b>	<b>\$ 14,175,705</b>	<b>\$ 11,391,166</b>	<b>\$ 2,175,728</b>	<b>\$ 13,566,894</b>

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 tres meses terminados el 31 de marzo 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	\$ 242,397	\$ 53,985	\$ 296,382	\$ 227,519	\$ 53,207	\$ 280,726
Mantenimiento y operación de inmuebles	20,588	-	20,588	21,113	-	21,113
Honorarios de administración de inmuebles	2,833	319	3,152	2,436	315	2,751
Predial	2,970	-	2,970	2,889	545	3,434
Seguros	908	201	1,109	963	158	1,121
Servicios administrativos	19,225	-	19,225	17,473	-	17,473
Servicios fiduciarios y gastos generales	8,929	151	9,080	6,526	1,341	7,867
Plan a ejecutivos basado en CBFis	4,839	-	4,839	5,363	-	5,363
(Gasto) ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(66,632)	(113,817)	(180,449)	126,873	-	126,873
Utilidad en venta de propiedades de inversión	151	-	151	-	-	-
Ingresos financieros	14,119	-	14,119	28,062	(10,027)	18,035
Gastos financieros	36,783	41,954	78,737	29,544	42,235	71,779
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	33,038	18,055	51,093	185,683	119,438	305,121
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>125,998</b>	<b>(84,402)</b>	<b>41,596</b>	<b>481,830</b>	<b>118,024</b>	<b>599,854</b>
Impuestos a la utilidad	969	-	969	(27)	-	(27)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 125,029</b>	<b>\$ (84,402)</b>	<b>\$ 40,627</b>	<b>\$ 481,857</b>	<b>\$ 118,024</b>	<b>\$ 599,881</b>
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(42,521)	(41,487)	(84,008)	8,602	(41,487)	(32,885)
<b>(Pérdida) utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 82,508</b>	<b>\$ (125,889)</b>	<b>\$ (43,381)</b>	<b>\$ 490,459</b>	<b>\$ 76,537</b>	<b>\$ 566,996</b>
Utilidad neta básica consolidada por CBFi **	\$ 0.20	\$ -	\$ 0.06	\$ 0.76	\$ -	\$ 0.94
Utilidad neta diluida consolidada por CBFi **	\$ 0.20	\$ -	\$ 0.06	\$ 0.75	\$ -	\$ 0.94
Miles de CBFis promedio ponderados en circulación	637,640.105	-	637,640.105	636,936.053	-	636,936.053
Miles de CBFis promedio ponderados diluidos	640,687.179	-	640,687.179	640,058.363	-	640,058.363

\*\* 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 tres meses terminados el 31 de marzo 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, correspondiente al primer 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 31 de marzo de 2019 con y sin la adquisición del inmueble “Filios” (en adelante, “la adquisición”) para propósitos comparativos.
- Estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2018.
- Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 con y sin la adquisición para propósitos comparativos.
- Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.
- Notas a la información financiera y proforma no auditada, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 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 m<sup>2</sup> de superficie, construidos sobre cinco lotes de terreno que, en su conjunto, representan una superficie total de 384,451 m<sup>2</sup> 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 \$2,432,864 a la fecha de la transacción y al 31 de marzo 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 \$423,443 y \$383,838, 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 plazo del arrendamiento.

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 tres meses proforma equivale a US\$2,782 miles de dólares, los cuales a un tipo de cambio promedio de \$18.7599 del periodo pro formado, terminado el 31 de marzo de 2018, equivale a \$52,190. Por los tres meses de operación terminados el 31 de marzo de 2019, el ION fue de \$53,465.

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

La información financiera actual y proforma al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

El tipo de cambio utilizado para convertir la información financiera denominada en dólares del estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2018 fue de \$18.3445. 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 \$18.7599 para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, el portafolio “Filios” presenta una pérdida de valor razonable de \$203,756 y de \$113,817, 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 \$19.3793 pesos por dólar al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2018, que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

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

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

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

En adición al portafolio “Filios”, los principales activos y pasivos que fueron incorporados al Fideicomiso son (i) efectivo por depósitos en garantía; (ii) IVA por recuperar generado por la adquisición del portafolio; (iii) pasivo por depósito en garantía recibido en efectivo; y (iv) pasivo financieros de corto y 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 31 de marzo de 2019 y ajustes al estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2018:

- a. El Fideicomiso adquirió ciertos otros activos y asumió ciertos pasivos inherentes en la titularidad del portafolio “Filios”, los cuales se incluyen en el estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2019 y fueron considerados en los estados financieros pro forma como si la adquisición de la transacción se hubiera consumado el 31 de marzo de 2018, como se detalla a continuación:

	<b>31 de Marzo de 2019</b>	<b>31 de Marzo de 2018</b>
	Portafolio Filios Nota (3 y 5)	Portafolio Filios Nota (3 y 5)
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (732,931) \$	(649,658)
Cuentas por cobrar	1,385	1,385
Impuestos por recuperar (IVA)	338,914	306,595
Propiedades de inversión:	<u>2,577,447</u>	<u>2,510,107</u>
Costo histórico	2,696,674	2,432,864
ISAI y gastos de adquisición	84,529	77,243
Efecto de valor razonable	(203,756)	-
Otros activos no circulantes <sup>(1)</sup>	-	7,299
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 2,184,815 \$</b>	<b>2,175,728</b>
<b>Pasivos</b>		
Depósitos de los arrendatarios	\$ 18,079 \$	17,114
Préstamos bancarios corto plazo	-	218,314
Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	16,301	15,431
Préstamos bancarios largo plazo	2,284,279	1,924,869
Instrumentos financieros derivados	<u>42,405</u>	<u>42,405</u>
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 2,361,064 \$</b>	<b>2,218,133</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ (176,249) \$</b>	<b>(42,405)</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 2,184,815 \$</b>	<b>2,175,728</b>

- 1) Al 31 de marzo de 2019, primer trimestre posterior a la adquisición del portafolio “Filios”, continúa pendiente de contratación y pago el seguro de título de propiedad del portafolio “Filios” por una cantidad de \$8,090, la cual será reconocida en otros activos no circulantes al momento de su contratación. Al 31 de marzo de 2018, fecha de los estados financieros proforma, el desembolso por este seguro se estimó en \$7,299 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**5.2 Información financiera de la adquisición por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y ajustes al estado condensado de resultados y de otros resultados integrales proforma por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018:**

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 se basan en la información generada por el portafolio “Filios” objeto de la Adquisición en sus primeros tres meses de operación considerando los ingresos y gastos asumidos al momento de la compra. Dichos ajustes se detallan a continuación:

Concepto	Operación actual		Proforma 2018	
	2019			
	Portafolio Filios	Portafolio Filios	Portafolio Filios	Portafolio Filios
	Nota (3 y 5)		Nota (3 y 5)	
Ingresos totales	\$	53,985	\$	53,207
Mantenimiento y operación de inmuebles		-		-
Honorarios de administración de inmuebles		319		315
Predial		-		545
Seguros		201		158
Servicios fiduciarios y gastos generales		151		1,341
(Gasto) por valor razonable de propiedades de inversión		(113,817)		-
Costo financiero		41,954		52,262
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta		18,055		119,438
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		(41,487)		(41,487)
(Pérdida) utilidad integral	\$	<u>(125,889)</u>	\$	<u>76,537</u>

- 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 que se estima incurrir para la obtención en devolución del IVA a favor generado por la adquisición del portafolio Filios, toda vez que dicho IVA fue recuperado en abril de 2019 y el honorario se paga al éxito de la devolución.

## 6. Fuentes de financiamiento de la transacción

La integración del precio de compra del portafolio “Filiros” y las fuentes de financiamiento utilizadas para pagarlo, al 31 de marzo de 2019 (primer trimestre posterior a la fecha de la adquisición) y al 31 de marzo de 2018, año comparativo utilizado para los estados financieros proforma, se muestran a continuación:

	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>
<b>Integración de precio de compra:</b>		
Costo del portafolio	\$ 2,696,674	\$ 2,432,864
Gastos de adquisición del portafolio	84,529	77,243
IVA de las construcciones y de los gastos de adquisición del portafolio	332,152	299,775
Total	<u>\$ 3,113,355</u>	<u>\$ 2,809,882</u>
	<b>31 de marzo de 2019</b>	<b>31 de marzo de 2018</b>
<b>Fuentes de financiamiento:</b>		
Crédito sindicado HSBC <sup>(1)</sup>	\$ 1,525,028	\$ 1,375,838
Crédito Actinver <sup>(2)</sup>	-	400,000
Crédito BBVA Bancomer <sup>(3)</sup>	223,178	201,790
Crédito Banorte <sup>(4)</sup>	-	220,000
Crédito quirografario HSBC <sup>(5)</sup>	672,616	-
Efectivo disponible en caja <sup>(6)</sup>	692,533	612,254
Total	<u>\$ 3,113,355</u>	<u>\$ 2,809,882</u>

- (1) El crédito sindicado HSBC, consiste en US\$ 75 miles equivalentes a \$1,525,028 y \$1,375,838, al tipo de cambio de \$20.3337 de la fecha de la adquisición y de \$18.3445 del 31 de marzo de 2018, fecha proforma, respectivamente. Este crédito, con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir del 15 de enero de 2021 y hasta el 15 de 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 \$1,416,388 y \$1,339,670, al 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.
- (2) El 29 de noviembre de 2018, Fibra MTY contrató con Banco Actinver una línea de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un monto de \$400,000. La vigencia del crédito es de 3 años con pagos mensuales de interés a una tasa variable TIIE 28 días más una sobre tasa de 3.00%. El 30 de noviembre de 2018, Fibra MTY dispuso la totalidad de esta línea de crédito. Al 31 de marzo de 2019 este crédito fue prepago en su totalidad con recursos provenientes del crédito quirografario HSBC descrito en el numeral (5). Al 31 de marzo de 2018, fecha de la información comparativa proforma, este crédito neto de costos de disposición, asciende a \$399,600.
- (3) 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 \$201,790, al tipo de cambio de \$20.2889 de la fecha de la disposición del crédito y de \$18.3445 del 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018, este crédito neto de amortizaciones, costos de disposición y revaluación, asciende a \$208,622 y \$201,030, respectivamente.

- (4) El 4 de julio de 2017, Fibra MTY contrató con Banorte (por fusión con Banco Interacciones) una línea de crédito revolvente con garantía hipotecaria por un monto de \$440,000. La vigencia del crédito es de 4 años con períodos de revolvencia cada 6 meses a una tasa variable de THIE 28 días más una sobretasa de 2.50%. El 30 de noviembre de 2018, Fibra MTY dispuso esta línea de crédito y la utilizó como una de las fuentes de pago en la adquisición del portafolio “Filios”. Este crédito es transitorio, y al 31 de marzo de 2019 fue prepago en su totalidad con recursos provenientes del crédito quirografario HSBC descrito en el numeral (5) y a la fecha de la información comparativa proforma es de \$220,000 antes de costos de disposición. Al 31 de marzo de 2018, fecha de la información comparativa proforma, este crédito neto de costos de disposición, asciende a \$218,314.
- (5) El 15 de marzo de 2019, Fibra MTY contrató con HSBC Mexico, S.A. IBM Grupo Financiero (“HSBC”) una línea de crédito quirografaria por un monto de US\$35 miles equivalentes a \$672,616, al tipo de cambio del 20 de marzo de 2019 (fecha de la disposición del crédito) \$19.2176. 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 los créditos revolventes denominados en pesos mencionados en los numerales 2 y 4 anteriores. El beneficio del financiamiento a una tasa de interés menor se verá reflejado en su totalidad a partir del segundo trimestre del año 2019. Dado que esta sustitución de crédito fue posterior a la fecha de adquisición, no es sujeta a proforma. Al 31 de marzo de 2019, este crédito neto de amortizaciones, costos de disposición y revaluación, asciende a \$675,570.
- (6) 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 \$10,027 para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, fecha de la información financiera proforma. La operación actual por los tres meses terminados el 31 de marzo 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.

\* \* \* \* \*