

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|-----------------|---|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 10000000 | ACTIVOS TOTALES | 3,632,458 | 3,480,926 |
| 11000000 | ACTIVOS CIRCULANTES | 538,708 | 678,498 |
| 11010000 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | 186,080 | 108,318 |
| 11020000 | INVERSIONES A CORTO PLAZO | 0 | 0 |
| 11020010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 11020020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN | 0 | 0 |
| 11020030 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO | 0 | 0 |
| 11030000 | CLIENTES (NETO) | 777 | 1,552 |
| 11030010 | CLIENTES | 777 | 1,552 |
| 11030020 | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES | 0 | 0 |
| 11040000 | OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) | 348,251 | 316,503 |
| 11040010 | OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 348,251 | 316,503 |
| 11040020 | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES | 0 | 0 |
| 11050000 | INVENTARIOS | 0 | 0 |
| 11051000 | ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 11060000 | OTROS ACTIVOS CIRCULANTES | 3,600 | 252,125 |
| 11060010 | PAGOS ANTICIPADOS | 2,240 | 1,002 |
| 11060020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 11060030 | ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 11060050 | DERECHOS Y LICENCIAS | 0 | 0 |
| 11060060 | OTROS | 1,360 | 251,123 |
| 12000000 | ACTIVOS NO CIRCULANTES | 3,093,750 | 2,802,428 |
| 12010000 | CUENTAS POR COBRAR (NETO) | 5,604 | 6,059 |
| 12020000 | INVERSIONES | 0 | 0 |
| 12020010 | INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 |
| 12020020 | INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO | 0 | 0 |
| 12020030 | INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 12020040 | OTRAS INVERSIONES | 0 | 0 |
| 12030000 | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO) | 506 | 231 |
| 12030010 | INMUEBLES | 0 | 0 |
| 12030020 | MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL | 0 | 0 |
| 12030030 | OTROS EQUIPOS | 533 | 231 |
| 12030040 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA | -27 | 0 |
| 12030050 | CONSTRUCCIONES EN PROCESO | 0 | 0 |
| 12040000 | PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 3,084,004 | 2,795,750 |
| 12050000 | ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 12060000 | ACTIVOS INTANGIBLES (NETO) | 166 | 177 |
| 12060010 | CRÉDITO MERCANTIL | 0 | 0 |
| 12060020 | MARCAS | 0 | 0 |
| 12060030 | DERECHOS Y LICENCIAS | 166 | 177 |
| 12060031 | CONCESIONES | 0 | 0 |
| 12060040 | OTROS ACTIVOS INTANGIBLES | 0 | 0 |
| 12070000 | ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 28 | 0 |
| 12080000 | OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES | 3,442 | 211 |
| 12080001 | PAGOS ANTICIPADOS | 32 | 0 |
| 12080010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 12080020 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 0 | 0 |
| 12080021 | ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 12080040 | CARGOS DIFERIDOS (NETO) | 0 | 0 |
| 12080050 | OTROS | 3,410 | 211 |
| 20000000 | PASIVOS TOTALES | 49,891 | 37,089 |
| 21000000 | PASIVOS CIRCULANTES | 18,331 | 11,259 |
| 21010000 | CRÉDITOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 21020000 | CRÉDITOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 21030000 | OTROS PASIVOS CON COSTO | 0 | 0 |
| 21040000 | PROVEEDORES | 1,928 | 6,800 |
| 21050000 | IMPUESTOS POR PAGAR | 856 | 560 |
| 21050010 | IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR | 332 | 31 |
| 21050020 | OTROS IMPUESTOS POR PAGAR | 524 | 529 |
| 21060000 | OTROS PASIVOS CIRCULANTES | 15,547 | 3,899 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|-----------------|--|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 21060010 | INTERESES POR PAGAR | 0 | 0 |
| 21060020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 21060030 | INGRESOS DIFERIDOS | 4,468 | 0 |
| 21060050 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 3,354 | 0 |
| 21060060 | PROVISIONES | 7,498 | 0 |
| 21060061 | PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 21060080 | OTROS | 227 | 3,899 |
| 22000000 | PASIVOS NO CIRCULANTES | 31,560 | 25,830 |
| 22010000 | CRÉDITOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 22020000 | CRÉDITOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 22030000 | OTROS PASIVOS CON COSTO | 0 | 0 |
| 22040000 | PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 0 | 0 |
| 22050000 | OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES | 31,560 | 25,830 |
| 22050010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 22050020 | INGRESOS DIFERIDOS | 0 | 0 |
| 22050040 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 0 | 0 |
| 22050050 | PROVISIONES | 0 | 0 |
| 22050051 | PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 22050070 | OTROS | 31,560 | 25,830 |
| 30000000 | CAPITAL CONTABLE | 3,582,567 | 3,443,837 |
| 30010000 | CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | 3,582,567 | 3,443,837 |
| 30030000 | CAPITAL SOCIAL | 3,514,776 | 3,425,752 |
| 30040000 | ACCIONES RECOMPRADAS | -931 | -931 |
| 30050000 | PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 |
| 30060000 | APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 |
| 30070000 | OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO | 0 | 0 |
| 30080000 | UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS) | 68,722 | 19,016 |
| 30080010 | RESERVA LEGAL | 0 | 0 |
| 30080020 | OTRAS RESERVAS | 0 | 0 |
| 30080030 | RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | 19,016 | 0 |
| 30080040 | RESULTADO DEL EJERCICIO | 117,186 | 19,016 |
| 30080050 | OTROS | -67,480 | 0 |
| 30090000 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS) | 0 | 0 |
| 30090010 | GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES | 0 | 0 |
| 30090020 | GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES | 0 | 0 |
| 30090030 | RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS | 0 | 0 |
| 30090040 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 30090050 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 30090060 | CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS | 0 | 0 |
| 30090070 | PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 |
| 30090080 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES | 0 | 0 |
| 30020000 | CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

(MILES DE PESOS)

| REF | CONCEPTOS | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|----------|---|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 91000010 | PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO | 46 | 3,861 |
| 91000020 | PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO | 25,301 | 18,787 |
| 91000030 | CAPITAL SOCIAL NOMINAL | 3,513,845 | 3,424,821 |
| 91000040 | CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN | 0 | 0 |
| 91000050 | FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD | 0 | 0 |
| 91000060 | NUMERO DE FUNCIONARIOS (*) | 4 | 4 |
| 91000070 | NUMERO DE EMPLEADOS (*) | 10 | 5 |
| 91000080 | NUMERO DE OBREROS (*) | 0 | 0 |
| 91000090 | NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*) | 303,092,224 | 296,293,528 |
| 91000100 | NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*) | 77,608 | 77,608 |
| 91000110 | EFFECTIVO RESTRINGIDO (1) | 0 | 0 |
| 91000120 | DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA | 0 | 0 |

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|-----------------|---|----------------|---------------|--------------|-----------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 40010000 | INGRESOS NETOS | 157,980 | 81,967 | 0 | 0 |
| 40010010 | SERVICIOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010020 | VENTA DE BIENES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010030 | INTERESES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010040 | REGALIAS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010050 | DIVIDENDOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010060 | ARRENDAMIENTO | 157,980 | 81,967 | 0 | 0 |
| 40010061 | CONSTRUCCIÓN | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010070 | OTROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40020000 | COSTO DE VENTAS | 20,685 | 12,021 | 0 | 0 |
| 40021000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA | 137,295 | 69,946 | 0 | 0 |
| 40030000 | GASTOS GENERALES | 25,228 | 14,132 | 0 | 0 |
| 40040000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO | 112,067 | 55,814 | 0 | 0 |
| 40050000 | OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40060000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*) | 112,067 | 55,814 | 0 | 0 |
| 40070000 | INGRESOS FINANCIEROS | 5,424 | 2,055 | 0 | 0 |
| 40070010 | INTERESES GANADOS | 4,285 | 2,055 | 0 | 0 |
| 40070020 | UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO | 1,139 | 0 | 0 | 0 |
| 40070030 | UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40070040 | UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40070050 | OTROS INGRESOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080000 | GASTOS FINANCIEROS | 0 | 215 | 0 | 0 |
| 40080010 | INTERESES DEVENGADOS A CARGO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080020 | PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO | 0 | 215 | 0 | 0 |
| 40080030 | PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080050 | PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080060 | OTROS GASTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40090000 | INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO | 5,424 | 1,840 | 0 | 0 |
| 40100000 | PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40110000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 117,491 | 57,654 | 0 | 0 |
| 40120000 | IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 305 | 145 | 0 | 0 |
| 40120010 | IMPUESTO CAUSADO | 333 | 173 | 0 | 0 |
| 40120020 | IMPUESTO DIFERIDO | -28 | -28 | 0 | 0 |
| 40130000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |
| 40140000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40150000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |
| 40160000 | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40170000 | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |
| 40180000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN | 0.39 | 0.19 | 0.00 | 0.00 |
| 40190000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA | 0.39 | 0.19 | 0.00 | 0.00 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|-----------------|--|----------------|---------------|--------------|-----------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 40200000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |
| | PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS | | | | |
| 40210000 | GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40220000 | GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40220100 | PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS | | | | |
| 40230000 | RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40240000 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40250000 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40260000 | CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40270000 | PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40280000 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40290000 | TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40300000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |
| 40320000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40310000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | 117,186 | 57,509 | 0 | 0 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|---------|---------------------------------------|------------|-----------|--------------|-----------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 9200010 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA | 38 | 25 | 0 | 0 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO | |
|----------|--|---------|----------|
| | | ACTUAL | ANTERIOR |
| 92000030 | INGRESOS NETOS (**) | 173,923 | 0 |
| 92000040 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**) | 130,804 | 0 |
| 92000060 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**) | 136,202 | 0 |
| 92000050 | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**) | 136,202 | 0 |
| 92000070 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**) | 38 | 0 |

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FMTY

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2015

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

| CONCEPTOS | CAPITAL SOCIAL | ACCIONES RECOMPRADAS | PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO | UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS | | OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS) | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | TOTAL DE CAPITAL CONTABLE |
|--|----------------|----------------------|------------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | | | RESERVAS | UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS) | | | | |
| SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AJUSTES RETROSPECTIVOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CONSTITUCIÓN DE RESERVAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DIVIDENDOS DECRETADOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RECOMPRA DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OTROS MOVIMIENTOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RESULTADO INTEGRAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015 | 3,425,752 | -931 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19,016 | 0 | 3,443,837 | 0 | 3,443,837 |
| AJUSTES RETROSPECTIVOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CONSTITUCIÓN DE RESERVAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DIVIDENDOS DECRETADOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -67,480 | 0 | -67,480 | 0 | -67,480 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL | 86,343 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 86,343 | 0 | 86,343 |
| RECOMPRA DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OTROS MOVIMIENTOS | 2,681 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,681 | 0 | 2,681 |
| RESULTADO INTEGRAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 117,186 | 0 | 117,186 | 0 | 117,186 |
| SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2015 | 3,514,776 | -931 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68,722 | 0 | 3,582,567 | 0 | 3,582,567 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
2014

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

| REF | CUENTA/SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | AÑO ANTERIOR |
|--------------------------------------|---|----------------|--------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| 50010000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 117,491 | 0 |
| 50020000 | +(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO | -1,518 | 0 |
| 50020010 | + ESTIMACIÓN DEL PERIODO | 0 | 0 |
| 50020020 | +PROVISIÓN DEL PERIODO | 0 | 0 |
| 50020030 | + (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS | -1,518 | 0 |
| 50030000 | +(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | -4,247 | 0 |
| 50030010 | + DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO | 38 | 0 |
| 50030020 | (-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO | 0 | 0 |
| 50030030 | +(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO | 0 | 0 |
| 50030040 | (-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 |
| 50030050 | (-)DIVIDENDOS COBRADOS | 0 | 0 |
| 50030060 | (-)INTERESES A FAVOR | -4,285 | 0 |
| 50030070 | (-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA | 0 | 0 |
| 50030080 | (-) +OTRAS PARTIDAS | 0 | 0 |
| 50040000 | +(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | 0 | 0 |
| 50040010 | (+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO | 0 | 0 |
| 50040020 | (+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA | 0 | 0 |
| 50040030 | (+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS | 0 | 0 |
| 50040040 | + (-) OTRAS PARTIDAS | 0 | 0 |
| 50050000 | FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 111,726 | 0 |
| 50060000 | FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN | 232,520 | 0 |
| 50060010 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES | 864 | 0 |
| 50060020 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS | 0 | 0 |
| 50060030 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES | 215,575 | 0 |
| 50060040 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES | 233 | 0 |
| 50060050 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS | 15,879 | 0 |
| 50060060 | + (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS | -31 | 0 |
| 50070000 | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 344,246 | 0 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 50080000 | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | -197,984 | 0 |
| 50080010 | (-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE | 0 | 0 |
| 50080020 | +DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE | 0 | 0 |
| 50080030 | (-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 0 | 0 |
| 50080040 | +VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 0 | 0 |
| 50080050 | (-) INVERSIONES TEMPORALES | 0 | 0 |
| 50080060 | +DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES | 0 | 0 |
| 50080070 | (-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES | 0 | 0 |
| 50080080 | +DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES | 0 | 0 |
| 50080090 | (-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS | 0 | 0 |
| 50080100 | +DISPOSICIONES DE NEGOCIOS | 0 | 0 |
| 50080110 | +DIVIDENDOS COBRADOS | 0 | 0 |
| 50080120 | +INTERESES COBRADOS | 4,285 | 0 |
| 50080130 | +(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS | 0 | 0 |
| 50080140 | + (-) OTRAS PARTIDAS | -202,269 | 0 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | |
| 50090000 | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | -72,595 | 0 |
| 50090010 | + FINANCIAMIENTOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 50090020 | + FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 50090030 | + OTROS FINANCIAMIENTOS | 0 | 0 |
| 50090040 | (-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 50090050 | (-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 50090060 | (-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS | 0 | 0 |
| 50090070 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL | 0 | 0 |
| 50090080 | (-) DIVIDENDOS PAGADOS | -67,480 | 0 |
| 50090090 | + PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 |
| 50090100 | + APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 |
| 50090110 | (-)INTERESES PAGADOS | 0 | 0 |
| 50090120 | (-)RECOMPRA DE ACCIONES | 0 | 0 |
| 50090130 | + (-) OTRAS PARTIDAS | -5,115 | 0 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y
2014

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

| REF | CUENTA/SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | AÑO ANTERIOR |
|----------|---|------------|--------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 50100000 | INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 73,667 | 0 |
| 50110000 | CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 4,095 | 0 |
| 50120000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 108,318 | 0 |
| 50130000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 186,080 | 0 |

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2015

MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO -22 DE JULIO, 2015 - 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 POR ADMINISTRADOR FIBRA MTY, S.C., ANUNCIÓ HOY SUS RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 (2T15). 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) Y ESTÁN EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS MEXICANOS (PS.), SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015

- FIBRA MTY CERRÓ EL 2T15 CON 14 PROPIEDADES, INCLUYENDO 7 PROPIEDADES PARA USO DE OFICINAS Y 7 PROPIEDADES PARA USO INDUSTRIAL.
 - AL CIERRE DEL 2T15, FIBRA MTY REGISTRÓ UN TOTAL DE 172,365 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE ("ABR"), LO CUAL REFLEJA UN CRECIMIENTO DE 30.0% CON RESPECTO AL 1T15.
 - LA TASA DE OCUPACIÓN AL 30 DE JUNIO DEL 2015 FUE DE 97%.
 - LA RENTA MENSUAL POR METRO CUADRADO FUE DE US\$19.7 EN OFICINAS CORPORATIVAS, US\$12.3 EN OFICINAS OPERATIVAS Y US\$3.7 EN NAVES INDUSTRIALES.
 - LOS INGRESOS TOTALES ALCANZARON PS. 82.0 MILLONES, 7.8% POR ENCIMA DE 1T15.
 - EL INGRESO OPERATIVO NETO ("ION") FUE DE PS. 69.9 MILLONES, 3.9% MAYOR A 1T15.
 - LA UAFIDA DEL 2T15 ALCANZÓ PS. 58.7 MILLONES, 4.3% POR ENCIMA DE 1T15.
 - LA UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA ALCANZÓ PS. 57.5 MILLONES, UNA CAÍDA DEL 3.6% RESPECTO AL 1T15.
 - EL FLUJO DE OPERACIÓN ("FFO") FUE PS. 58.8 MILLONES, 0.8% POR ENCIMA DEL 1T15, MIENTRAS QUE EL FLUJO AJUSTADO DE LA OPERACIÓN ("AFFO") SE SITUÓ EN PS. 54.2 MILLONES, 3.0% MENOR AL 1T15.
 - COMO RESULTADO DE LA OPERACIÓN DEL 2T15 FIBRA MTY DISTRIBUIRÁ A SUS TENEDORES PS. 54.2 MILLONES; EQUIVALENTE A PS. 0.179 POR CBFI, REPRESENTANDO UN RENDIMIENTO ANUALIZADO DE 5.9% RESPECTO AL PRECIO DE PS. 12.20 POR CBFI CON EL QUE CERRÓ EL AÑO 2014.
 - EN EL 2T15, FIBRA MTY ANUNCIÓ TRES ADQUISICIONES POR UN TOTAL DE PS. 1,361.75 MILLONES, QUE CONSISTEN EN 8 EDIFICIOS INDUSTRIALES LOCALIZADOS EN SAN LUIS POTOSÍ Y MONTERREY; 2 EDIFICIOS DE OFICINAS LOCALIZADOS EN SAN LUIS POTOSÍ; Y 5 PROPIEDADES COMERCIALES LOCALIZADAS EN SAN LUIS POTOSÍ, CHIHUAHUA, CIUDAD CUAUHTÉMOC Y DELICIAS. EL ION DE ESTAS NUEVAS PROPIEDADES SE ESTIMA EN APROXIMADAMENTE PS. 107.65 MILLONES AL AÑO.
 - AL CONCRETARSE LAS ADQUISICIONES EN PROCESO DE NEGOCIACIÓN, ANUNCIADAS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2015, FIBRA MTY CONTARÁ CON UN PORTAFOLIO DE 31 PROPIEDADES, CONFORMADO POR 9 EDIFICIOS DE OFICINAS, 6 PROPIEDADES COMERCIALES Y 16 NAVES INDUSTRIALES. CON UN INGRESO BRUTO ANUAL POTENCIAL DE PS. 460 MILLONES.
-

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

"LOS MEJORES ATRIBUTOS DE UNA EMPRESA PÚBLICA SON LA DISCIPLINA, EJECUCIÓN Y TRANSPARENCIA CRECIENTES QUE ASEGUREN LA CONSTRUCCIÓN DE UNA COMPAÑÍA CENTENARIA."
DAN ROSENSWEIG

NOS DA MUCHO GUSTO ANUNCIAR LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2015. CONSIDERAMOS QUE ESTAMOS OFRECIENDO BUENOS RESULTADOS, POR ENCONTRARNOS EN LÍNEA CON NUESTRO PLAN DE NEGOCIOS Y DENTRO DEL PRESUPUESTO APROBADO POR NUESTRO COMITÉ TÉCNICO.

ES MOTIVO DE SATISFACCIÓN COMENTAR LOS AVANCES ALCANZADOS EN TÉRMINOS DE ADQUISICIONES, POR SER EL PRINCIPAL DETONADOR DE CRECIMIENTO EN EL FLUJO DE OPERACIÓN POR CERTIFICADO (FFO POR CBFI). AL CIERRE DEL PRIMER SEMESTRE HEMOS FIRMADO ACUERDOS QUE NOS PERMITIRÁN, AL CONCRETARSE, COMPLETAR EL 88% DEL COMPROMISO DE COMPRAS QUE ANUNCIAMOS PARA EL 2015, ASÍ COMO REDUCIR NUESTRA EXPOSICIÓN EN NUEVO LEÓN DE MÁS DEL 95% A UN 67%.

VALE LA PENA RECALCAR QUE LA INCORPORACIÓN DE ESTAS NUEVAS PROPIEDADES PREVÉ MEJORAS EN EL FLUJO DE OPERACIÓN (FFO) POR CERTIFICADO (CBFI). ESTO REFLEJA LAS CONDICIONES BAJO LAS QUE SE PACTARON DICHAS OPERACIONES, ASÍ COMO LAS ECONOMÍAS DE ESCALA QUE SE GENERAN GRACIAS A NUESTRA ESTRUCTURA INTERNA. DE ESTA MANERA, NUESTROS INVERSIONISTAS OBSERVARÁN MEJORAS EN LOS MÁRGENES QUE REPORTARÁ FIBRA MTY AL COMPLETAR LAS TRANSACCIONES.

FINALMENTE, QUEREMOS REITERAR NUESTRO COMPROMISO EN OFRECER CERTIDUMBRE RESPECTO A LOS FLUJOS FUTUROS. POR ESTA RAZÓN ESTAMOS TRABAJANDO EN MANTENER NUESTRAS PROPIEDADES EN CONDICIONES SOBRESALIENTES, MIENTRAS FORTALECEMOS NUESTROS LAZOS CON LOS INQUILINOS QUE LAS OCUPAN.

ATENTAMENTE,
JORGE AVALOS CARPINTEYRO
DIRECTOR GENERAL

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

A) PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

I) EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS INCLUYENDO SUS INGRESOS:

I.I) DESEMPEÑO DE LOS ACTIVOS

FIBRA MTY INICIÓ LA OPERACIÓN DE SU PORTAFOLIO EL 11 DE DICIEMBRE DEL 2014 POR LO QUE LA INFORMACIÓN FINANCIERA QUE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN CORRESPONDE AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015 NO CONTANDO CON INFORMACIÓN COMPARABLE DE AÑOS ANTERIORES.

INDICADORES FINANCIEROS EXPRESADOS EN MILES DE PESOS (PS) EXCEPTO RESULTADO POR CBFI Y MÁRGENES:

INGRESOS TOTALES DE PS. 81,967 Y PS. 76,013 CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN INCREMENTO PORCENTUAL DE 7.8%.

INGRESO OPERATIVO NETO (ION) DE PS. 69,946 Y PS. 67,349 AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 3 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN INCREMENTO PORCENTUAL DE 3.9%.

MARGEN ION DE 85.3% Y 88.6% AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN DECREMENTO DE 3.3 P.P.

UAFIDA DE PS. 58,672 Y PS. 56,266 AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN INCREMENTO PORCENTUAL DE 4.3%.

MARGEN UAFIDA DE 71.6% Y 74.0% AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN DECREMENTO DE 2.4 P.P.

UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA DE PS. 57,509 Y PS. 59,677 AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN DECREMENTO DE 3.6%.

FFO DE PS. 58,794 Y PS. 58,336 AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN CRECIMIENTO DE 0.8%.

FFO POR CBFIDE PS. 0.194 PESOS POR CBFI Y PS. 0.197 PESOS POR CBFI AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UNA DISMINUCIÓN DE 1.5%.

AFFO DE PS. 54,152 Y PS. 55,836 AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN DECREMENTO DE 3.0%.

AFFO POR CBFIDE PS. 0.179 PESOS POR CBFI Y PS. 0.188 PESOS POR CBFI AL SEGUNDO Y PRIMER TRIMESTRE DE 2015, RESPECTIVAMENTE. REPRESENTANDO UN DECREMENTO DE 4.8%

DESEMPEÑO FINANCIERO

EL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2015 SE CARACTERIZÓ POR LA INCORPORACIÓN DEL PORTAFOLIO CASONA A FIBRA MTY EN LA ÚLTIMA SEMANA DEL MES DE MAYO DE 2015, ASÍ COMO POR ALGUNOS GASTOS NO RECURRENTES TALES COMO MANTENIMIENTOS MAYORES, ESTUDIOS DE DIAGNÓSTICO Y AVALÚOS ANUALES.

PARA EFECTOS DE REALIZAR PROYECCIONES INCLUIAMOS EN LAS SIGUIENTES SECCIONES LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL MES DE JUNIO INDIVIDUAL, DEBIDO A QUE INCORPORA LOS INGRESOS DE CASONA JUNTO CON LA EXPANSIÓN DE UN ARRENDATARIO RELEVANTE, LO CUAL NOS PERMITE OBTENER INFORMACIÓN MÁS PRECISA SOBRE EL FUTURO COMPORTAMIENTO DEL FLUJO DE OPERACIÓN.

INGRESOS TOTALES

LOS INGRESOS TOTALES PARA EL 2T15 ASCENDIERON A PS. 82.0 MILLONES, LO CUAL REFLEJA UN INCREMENTO DEL 7.8% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR. ESTE RESULTADO SE EXPLICA PRINCIPALMENTE POR CASI PS. 3.0 MILLONES PRODUCTO DEL PORTAFOLIO CASONA, PS. 1.3 MILLONES QUE REFLEJAN LA AMPLIACIÓN DE UN ARRENDATARIO RELEVANTE Y CERCA DE PS. 1.8 MILLONES POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA.

PARA EL MES DE JUNIO LOS INGRESOS ASCENDIERON A PS. 29.6 MILLONES.

GASTOS OPERATIVOS

LOS GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES ALCANZARON LOS PS. 12.0 MILLONES, UN INCREMENTO DE 38.7% RESPECTO AL 1T15. ESTE INCREMENTO ESTÁ EN LÍNEA CON LO MENCIONADO EN EL 1T15 Y SE DEBE PRINCIPALMENTE A MANTENIMIENTOS MAYORES Y ESTUDIOS DE DIAGNÓSTICO NO RECURRENTES, ASÍ COMO GASTOS OPERATIVOS QUE HABÍAN SIDO CONTRAÍDOS EN EL 1T15 Y QUE COMO RESULTADO DE NUESTROS ANÁLISIS, APOYADOS POR EXPERTOS EN LA MATERIA, CONSIDERAMOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 4 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

NECESARIOS PARA MANTENER LA CALIDAD DE LAS PROPIEDADES DE FIBRA MTY.

EL MARGEN ION SE MANTUVO POR ENCIMA DEL 80% TAL Y COMO LO ANTICIPAMOS EN EL 1T15 ALCANZANDO UN 85.3% PARA EL 2T15.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, FIDUCIARIOS Y GASTOS GENERALES

ESTOS GASTOS ASCENDIERON A PS. 11.5 MILLONES, REFLEJANDO UN CRECIMIENTO DEL 3.2% QUE CORRESPONDE PRINCIPALMENTE A GASTOS POR AVALÚOS ANUALES DE LAS PROPIEDADES DEL PORTAFOLIO INICIAL PARA PROPÓSITOS DE IFRS.

PLAN EJECUTIVO BASADO EN CBFIS

DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 REGISTRAMOS UNA PROVISIÓN DE PS. 2.7 MILLONES QUE CORRESPONDE AL PLAN DE INCENTIVOS DIRIGIDO AL PERSONAL CLAVE DE FIBRA MTY. ESTA PROVISIÓN SE PAGARA CON CBFIS Y ESTÁ SUJETA AL LOGRO DE CIERTOS OBJETIVOS POR PARTE DE LOS PARTICIPANTES DE DICHO PLAN, PREVIAMENTE APROBADOS POR EL COMITÉ TÉCNICO. EN CUMPLIMIENTO CON IFRS ESTA PROVISIÓN FUE REGISTRADA EN RESULTADOS.

PARA EL MES DE JUNIO, LOS GASTOS DE PROPIEDADES ALCANZARON LOS PS. 4.3 MILLONES INCLUYENDO GASTOS NO RECURRENTES Y PS. 3.6 MILLONES EXCLUYÉNDOLOS. MIENTRAS QUE LOS DE ADMINISTRACIÓN ALCANZARON LOS PS. 4.2 MILLONES.

ION & UAFIDA

EL ION ALCANZÓ PS. 69.9 MILLONES 3.9% POR ENCIMA DE 1T15. ESTE RESULTADO LLEVÓ EL MARGEN ION A 85.3%, SI EXCLUIAMOS LAS PARTIDAS NO RECURRENTES NOS SITUARÍAMOS AL REDEDOR DEL 88% OBSERVADO EL TRIMESTRE ANTERIOR. POR LO REFERENTE AL UAFIDA, EL 2T15 ARROJÓ PS. 58.7 MILLONES, CIFRA SUPERIOR AL 1T15 POR 4.3%. EN ESTE CASO SE EXCLUYÓ LA PROVISIÓN DEL BONO EJECUTIVO EN CBFIS YA QUE EN CASO DE ALCANZARSE SE LIQUIDARÍA A TRAVÉS DE EMISIÓN DE CBFIS.

CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 (2T15) ION DE PS. 69.9 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR A LOS INGRESOS TOTALES DE PS. 81.9 MILLONES LOS GASTOS DE PROPIEDADES DE PS. 12 MILLONES.

AL 31 DE MARZO DE 2015 ION DE PS. 67.3 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR A LOS INGRESOS TOTALES DE PS. 76.0 MILLONES LOS GASTOS DE PROPIEDADES DE PS. 8.7 MILLONES.

CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 (2T15) UAFIDA DE PS. 58.7 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR AL ION DE PS. 69.9 MILLONES LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FIDUCIARIOS DE PS. 11.45 MILLONES Y SUMAR DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE PS. 0.02 MILLONES ASÍ COMO EL DEVENGO DE COMISIONES POR ARRENDATARIO DE PS. 0.2 MILLONES

AL 31 DE MARZO DE 2015 UAFIDA DE PS. 56.2 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR AL ION DE PS. 67.3 MILLONES LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE PS. 11.1 MILLONES Y SUMAR DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE PS. 0.01 MILLONES.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO AL CIERRE DEL 2T15 FUE DE PS. 1.8 MILLONES, UNA CAÍDA DEL 48.7% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR. ESTA ES EXPLICADA POR LA REDUCCIÓN EN CAJA QUE SE DIO AL PAGAR EL PORTAFOLIO CASONA.

DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015 (2T15) LOS INGRESOS FINANCIEROS, NETOS Y LA PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETA ASCENDIERON A PS. 2.05 MILLONES Y PS. 0.215

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 5 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

MILLONES, LOS CUALES REPRESENTARON UNA DISMINUCIÓN DE 7.8% Y 115.9% RESPECTIVAMENTE.

DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015 (1T15) LOS INGRESOS FINANCIEROS, NETOS Y LA GANANCIA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETA ASCENDIERON A PS. 2.2 MILLONES Y PS. 1.4 MILLONES, RESPECTIVAMENTE.

UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA

LA UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA DE FIBRA MTY DEL 2T15 FUE PS. 57.5 MILLONES 3.6% MENOR A 1T15. EN LO REFERENTE A FLUJOS DE LA OPERACIÓN SE GENERARON PS. 58.8 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DE 0.8%, EQUIVALENTE A PS. 0.194 POR CBFI. AL ANUALIZAR ESTE INDICADOR Y DIVIDIRLO ENTRE EL PRECIO DEL CBFI DE 12.20 AL CIERRE DE DICIEMBRE DEL 2014, LA RELACIÓN FFO/PRECIO FUE DE 6.4%.

CON RESPECTO A LOS GASTOS DE CAPITAL, SE CREÓ UNA RESERVA DE PS. 1.5 MILLONES ADEMÁS DE REALIZAR UN PAGO POR PS. 3.1 MILLONES CORRESPONDIENTE A LA COMISIÓN A BROKERS POR LA RENOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, LO QUE LLEVÓ LOS FLUJOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN A PS. 54.2 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UNA REDUCCIÓN DEL 3.0% Y UN AFFO POR CBFI DE PS. 0.179. EL AFFO ANUALIZADO ENTRE PRECIO (PS. 12.20) ALCANZÓ 5.9%. LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 2T15 SERÁ IGUAL AL AFFO.

SI REVISAMOS DE MANERA AISLADA EL MES DE JUNIO, EL FFO Y AFFO POR CBFI ASCENDIERON A PS. 0.0712 Y PS. 0.0694 QUE EN TÉRMINOS ANUALIZADOS Y DIVIDIDOS ENTRE EL PRECIO DEL CBFI CORRESPONDE A 7.0% Y 6.8% RESPECTIVAMENTE.

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 EL FFO DE PS. 58.8 MILLONES ES EL RESULTADO DE SUMAR A LA UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA DE PS. 57.5 MILLONES LA PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA EQUIVALENTE A PS. 0.2 MILLONES, LAS DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE PS. 0.02 MILLONES, EL DEVENGO DE COMISIONES DE ARRENDAMIENTO POR PS. 0.1 MILLONES Y EL PLAN EJECUTIVO BASADO EN CBFIS DE PS. 2.68 MILLONES Y RESTARLE EL INGRESO LINEAL NO MONETARIO Y LA UTILIDAD DE LA EMPRESA SUBSIDIARIA DE PS. 1.3 Y 0.4, RESPECTIVAMENTE.

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 EL FFO DE PS. 58.3 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR A LA UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA DE PS. 59.7 MILLONES LA GANANCIA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETA DE PS. 1.4 MILLONES. NO HUBO AJUSTE DE VALOR RAZONABLE A LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y LAS DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES FUERON MENORES A 1 MILLÓN DE PESOS.

CON RESPECTO A LOS GASTOS DE CAPITAL, EL 2T15 SE CREÓ UNA RESERVA DE PS. 1.5 MILLONES ADEMÁS DE REALIZAR UN PAGO POR PS. 3.1 MILLONES CORRESPONDIENTE A LA COMISIÓN A BROKERS POR LA RENOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, LO QUE LLEVÓ LOS FLUJOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN A PS. 54.2 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UNA REDUCCIÓN DEL 3.0% Y UN AFFO POR CBFI DE PS. 0.179. EL AFFO ANUALIZADO ENTRE PRECIO (PS. 12.20) ALCANZÓ 5.9%. LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 2T15 SERÁ IGUAL AL AFFO.

CON RESPECTO A LOS GASTOS DE CAPITAL, EL 1T15 SE CREÓ UNA RESERVA DE PS. 2.5 MILLONES, LO QUE LLEVÓ LOS FLUJOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN (AFFO) A PS. 55.8 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UN MARGEN DE 74% Y UN AFFO POR CBFI DE PS. 0.188. EL AFFO ANUALIZADO ENTRE PRECIO (PS. 12.20) ALCANZÓ 6.2%. LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 1T15 FUE IGUAL AL AFFO.

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015 EL AFFO DE PS. 54.2 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR AL FFO DE PS. 58.8 MILLONES LA RESERVA DE PS. 1.5 MILLONES DE GASTOS DE CAPITAL Y EL PAGO DE COMISIONES DE ARRENDAMIENTO DE PS. 3.1.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 6 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 EL AFFO DE PS. 55.8 MILLONES ES EL RESULTADO DE RESTAR AL FFO DE PS. 58.3 MILLONES LA RESERVA DE PS. 2.5 MILLONES DE GASTOS DE CAPITAL.

DEUDA Y EFECTIVO

AL CIERRE DEL 2T15 FIBRA MTY NO CUENTA CON DEUDA. LOS PASIVOS TOTALES POR PS.50 MILLONES REPRESENTAN PRINCIPALMENTE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA DE LOS ARRENDATARIOS, RENTAS COBRADAS POR ANTICIPADO, RESERVAS LABORALES, CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y ACREEDORES Y UNA PEQUEÑA PARTIDA DE IMPUESTOS POR PAGAR.

RESPECTO AL EFECTIVO, FIBRA MTY CUENTA CON PS. 186 MILLONES EN CAJA, UN INCREMENTO DE 71.8% RESPECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL CUAL REFLEJA PRINCIPALMENTE PS. 252 MILLONES DE FLUJO DE EFECTIVO RECIBIDO EN ENERO DE 2015 POR LAS ACTIVIDADES DE SOBREASIGNACIÓN Y PS. 110 MILLONES DE AFFO POR LA OPERACIÓN DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO, COMPENSADO EN MENOR MEDIDA POR EL PAGO DE PS. 230 MILLONES POR LA ADQUISICIÓN DEL PROYECTO CASONA (INCLUYENDO IVA), DISTRIBUCIONES A FIDEICOMITENTES POR PS. 67 MILLONES, ENTRE OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE CAJA MENORES.

SE ESPERA LIQUIDAR PARTE DE LAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN ANUNCIADAS CON EFECTIVO Y CERTIFICADOS. PARA EL RESTO DE DICHAS ADQUISICIONES SE ESTÁN NEGOCIANDO LÍNEAS DE CRÉDITO QUE HAN SIDO APROBADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO Y ASAMBLEA DE TENEDORES. EL OBJETIVO ES NO EXCEDER UN NIVEL DE APALANCAMIENTO DE 40%.

I.II) COMPOSICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS AL CIERRE DEL PERIODO

AL 30 DE JUNIO DE 2015 LA COMPOSICIÓN DE NUESTROS ACTIVOS SE INTEGRA COMO SIGUE:

14 PROPIEDADES: 7 PARA USO DE OFICINAS Y 7 PARA USO INDUSTRIAL. CON UN CRECIMIENTO DE 55.6% CON RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO.

172,365 METROS CUADRADOS DE ABR. CON UN CRECIMIENTO DE 30% CON RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO.

97% DE TASA DE OCUPACIÓN, 0.9 P.P. MAYOR A LA TASA DE OCUPACIÓN DEL TRIMESTRE PASADO.

LA RENTA PROMEDIO POR METRO CUADRADO PARA OFICINAS CORPORATIVAS FUE DE US\$19.7, PARA OFICINAS OPERATIVAS US\$12.3* Y PARA INDUSTRIAL US\$3.7. OBTENIENDO UN CRECIMIENTO DE 2.1% EN LA RENTA PROMEDIO DE OFICINAS CORPORATIVAS Y UNA DISMINUCIÓN DE 0.8% EN OFICINAS OPERATIVAS EN COMPARACIÓN CON EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015. LA RENTA PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE INDUSTRIAL SE MANTUVO EN LÍNEA CON EL 1T15.

AL 31 DE MARZO DE 2015 LA COMPOSICIÓN DE NUESTROS ACTIVOS FUE:

9 PROPIEDADES: 7 PARA USO DE OFICINAS Y 2 PARA USO INDUSTRIAL.

132,698 METROS CUADRADOS DE ABR.

96.1% DE TASA DE OCUPACIÓN.

LA RENTA PROMEDIO POR METRO CUADRADO PARA OFICINAS CORPORATIVAS FUE DE US\$19.3, PARA OFICINAS OPERATIVAS US\$12.4* Y PARA INDUSTRIAL US\$3.7.

* LAS DIFERENCIAS SE EXPLICAN POR EL IMPACTO DE LA CONTINUA DEPRECIACIÓN DEL PESO VS. DÓLAR, REGISTRADA DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2015 AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2015, DEBIDO A QUE LA RENTA DE UN ARRENDATARIO (AXTEL) SE ENCUENTRA DENOMINADA EN PESOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 7 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES ESTÁ COMPUESTO POR 14 INMUEBLES, LOCALIZADOS EN MONTERREY, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, PARRAL, LOS MOCHIS E IRAPUATO, CON UNA EDAD PROMEDIO DE 12 AÑOS.

A CONTINUACIÓN SE MUESTRA AL 30 DE JUNIO DE 2015 EL ABR EN METROS CUADRADOS Y LOS INGRESOS TOTALES EN MILES DE PESOS (PS.) POR PROPIEDAD:

1. PLAZA CENTRAL: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 11,996 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS Y 1,299 METROS CUADRADOS PARA USO COMERCIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 31,927 Y 100% DE OCUPACIÓN.
2. OFICINAS EN EL PARQUE TORRE 1: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 13,529 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS CON INGRESOS TOTALES DE PS. 23,558 Y 74.3% DE OCUPACIÓN.
3. OFICINAS EN EL PARQUE TORRE 2: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 18,007 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS CON INGRESOS TOTALES DE PS. 35,218 Y 93.4% DE OCUPACIÓN.
4. AXTEL: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 12,937 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS CON INGRESOS TOTALES DE PS. 15,449 Y 100% DE OCUPACIÓN.
5. NEORIS/GENERAL ELECTRIC: UBICADAS EN MONTERREY, N.L. CON 12,270 Y 6,768 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS, RESPECTIVAMENTE, CON INGRESOS TOTALES DE PS. 25,126 Y 100% DE OCUPACIÓN EN AMBOS CASOS.
6. DANFOSS: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 30,580 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 11,210 Y 100% DE OCUPACIÓN.
7. ATENTO: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 3,532 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS CON INGRESOS TOTALES DE PS. 3,182 Y 100% DE OCUPACIÓN.
8. CUPRUM: UBICADA EN MONTERREY, N.L. CON 17,261 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 4,486 Y 100% DE OCUPACIÓN.
9. CUADRANTE: UBICADA EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA CON 4,519 METROS CUADRADOS PARA USO DE OFICINAS CON INGRESOS TOTALES DE PS. 4,895 Y 84.8% DE OCUPACIÓN.
10. ZIMAG*: UBICADA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA CON 12,195 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 721 Y 100% DE OCUPACIÓN.
11. ALAMBRADOS*: UBICADA EN PARRAL, CHIHUAHUA CON 5,888 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 339 Y 100% DE OCUPACIÓN.
12. WALBRO*: UBICADA EN LOS MOCHIS, SINALOA CON 8,904 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 970 Y 100% DE OCUPACIÓN.
13. BOS*: UBICADA EN IRAPUATO, GUANAJUATO CON 5,951 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 333 Y 100% DE OCUPACIÓN.
14. CMI*: UBICADA EN IRAPUATO, GUANAJUATO CON 6,729 METROS CUADRADOS PARA USO INDUSTRIAL CON INGRESOS TOTALES DE PS. 566 Y 100% DE OCUPACIÓN.

TENIENDO UN TOTAL DE 172,365 METROS CUADRADOS DE ABR, INGRESOS TOTALES POR PS. 157,980 Y UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 97%.

*EL INGRESO TOTAL CORRESPONDE A 34 DÍAS DE OPERACIÓN COMPRENDIDOS DEL 28 DE MAYO DE 2015 -FECHA DE ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO CASONA- AL 30 DE JUNIO DE 2015.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 8 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

ÁREA BRUTA RENTABLE

AL 30 DE JUNIO DE 2015, EL ABR DE FIBRA MTY FUE DE 172,365 M2, DE LOS CUALES 49% CORRESPONDE A PROPIEDADES DE USO DE OFICINAS (SE INCLUYE EL ÁREA COMERCIAL POR ESTAR ENFOCADA A DARLES SERVICIO) Y 51% CORRESPONDE A PROPIEDADES DE USO INDUSTRIAL.

COMPOSICIÓN POR USO DE LA PROPIEDAD

POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2015 EL ION DE FIBRA MTY ASCENDIÓ A PS. 137.3 MILLONES, DEL CUAL 79% CORRESPONDE AL SECTOR DE OFICINAS Y EL 21% CORRESPONDE AL SECTOR INDUSTRIAL, RESPECTIVAMENTE.

DISTRIBUCIÓN DE ARRENDATARIOS POR GIRO ECONÓMICO

FIBRA MTY MANTIENE UNA DIVERSIFICACIÓN EN EL GIRO ECONÓMICO DE CLIENTES QUE LE PERMITE MINIMIZAR LA DEPENDENCIA EN LOS INGRESOS DE UN SOLO TIPO DE ARRENDATARIO. A CONTINUACIÓN SE PRESENTA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR GIRO ECONÓMICO DEL LOCATARIO:

24% TECNOLOGÍA
24% MANUFACTURA
12% COMUNICACIONES
11% SERVICIOS DE CONSULTORÍA
8% COMERCIO
8% SERVICIOS FINANCIEROS
5% CONSTRUCCIÓN
4% LOGÍSTICA
3% OTROS SERVICIOS
1% AGROPECUARIO

OCUPACIÓN

LOS INMUEBLES EN OPERACIÓN SOBRE LOS CUALES FIBRA MTY TIENE PROPIEDAD ESTABAN OCUPADOS EN APROXIMADAMENTE UN 97%, REGISTRANDO UN INCREMENTO DE 90 PUNTOS BASE AL COMPARAR CON 1T15, LO CUAL FUE EL RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL PORTAFOLIO CASONA EFECTUADA EL 28 DE MAYO DE 2015.

LA OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES PARA USO DE OFICINAS FUE DE 94%, MIENTRAS QUE PARA LAS PROPIEDADES DE USO INDUSTRIAL FUE DE 100%.

VENCIMIENTOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

AL 30 DE JUNIO DEL 2015, FIBRA MTY CONTABA CON 50 ARRENDATARIOS, 86% UBICADOS EN PROPIEDADES PARA USO DE OFICINAS (SE INCLUYE EL ÁREA COMERCIAL POR ESTAR ENFOCADA A DARLES SERVICIO) Y 14% EN PROPIEDADES DE USO INDUSTRIAL.

EL PLAZO PROMEDIO PONDERADO POR RENTA DE LOS CONTRATOS SE INCREMENTÓ DE 5.6 A 5.9 AÑOS. SI LOS CONTRATOS EXISTENTES NO SE RENUEVAN Y NO SE CONTRATAN NUEVOS ARRENDAMIENTOS, CASI EL 70% DEL FLUJO DE RENTAS SE MANTENDRÍA POR ARRIBA DE 5 AÑOS.

COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO POR TIPO DE INMUEBLE (% RENTAS) Y EVOLUCIÓN DE NIVEL DE RENTAS

EN GENERAL SE CONSIDERA QUE LAS RENTAS DE FIBRA MTY SE ENCUENTRAN A NIVELES DE MERCADO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 9 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

Y AUNQUE EL MERCADO PUDIERA MANTENERSE EN ESTOS RANGOS, EXISTE UN POTENCIAL DE CRECIMIENTO EN PRECIOS PARTICULARMENTE PARA EL GRUPO DE OFICINAS OPERATIVAS (BACKOFFICE).

PARA OFICINAS CORPORATIVAS EL PRECIO DE RENTA DE FIBRA MTY FUE DE US\$19.7 DÓLARES POR METRO CUADRADO COMPARADO CON US\$19.9 DÓLARES POR METRO CUADRADO DE PRECIO DE MERCADO*.

PARA OFICINAS OPERATIVAS EL PRECIO DE RENTA DE FIBRA MTY FUE DE US\$12.3 DÓLARES POR METRO CUADRADO COMPARADO CON US\$15.0 DÓLARES POR METRO CUADRADO DE PRECIO DE MERCADO*.

PARA INDUSTRIALES EL PRECIO DE RENTA DE FIBRA MTY FUE DE US\$3.7 DÓLARES POR METRO CUADRADO COMPARADO CON US\$3.9 DÓLARES POR METRO CUADRADO DE PRECIO DE MERCADO*.

*EL PRECIO DE MERCADO CONSIDERA EL PRECIO QUE PIDEN LOS ARRENDADORES.

FUENTE: PARA OFICINAS CORPORATIVAS E INDUSTRIALES CBRE, PARA OPERATIVAS INVESTIGACIÓN DE FIBRA MTY.

UTILIZACIÓN DE CAPITAL Y GASTOS DE CAPITAL (CAPEX)

PROPIEDADES ACTUALES

FIBRA MTY ESTÁ LLEVANDO A CABO UN DIAGNÓSTICO DE SUS PROPIEDADES CON EL OBJETIVO DE IDENTIFICAR ÁREAS DE MEJORA EN MAQUINARIA, EQUIPOS Y ESTRUCTURA. SE HA DECIDIDO INVERTIR UN MONTO DE PS. 10 MILLONES EN EL TRANCURSO DEL AÑO, DEL CUAL SE HA EJERCIDO PS. 1 MILLÓN, Y PARA EL RESTO SE HA ESTABLECIDO UNA RESERVA DE CAPITAL. PARA ASEGURAR EL MEJOR Y MAYOR USO DE LOS RECURSOS, LA COMPAÑÍA HA CONTRATADO A EXPERTOS EN TAL MATERIA.

ADQUISICIONES

EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA MTY HA APROBADO 3 ADQUISICIONES DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015, MISMAS QUE FUERON ANUNCIADAS EN SU MOMENTO, POR UN MONTO TOTAL ESTIMADO DE APROXIMADAMENTE PS. 1,361.75 MILLONES - MÁS LOS COSTOS DE CIERRE, QUE PERMITIRÁN INCREMENTAR EL ION EN POCO MÁS DE PS. 107.65 MILLONES DURANTE LOS DOCE MESES POSTERIORES A DICHAS COMPRAS. TODAS ESTAS ADQUISICIONES SON CONSISTENTES CON LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN QUE SE DEFINIERON INICIALMENTE, SE LLEVARÁN A CABO DURANTE LOS PRÓXIMOS 90 DÍAS Y ESTÁN CONFORMADAS POR:

EDIFICIO CATACHA. CONSISTE EN UN EDIFICIO DE APROXIMADAMENTE 5,000 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE BRUTA RENTABLE LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN. SE TRATA DE UN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN Y OFICINAS OPERATIVAS DE DOS IMPORTANTES EMPRESAS DE LOGÍSTICA EN NUESTRO PAÍS Y FUE CONSTRUIDO EN 2014 SOBRE UN TERRENO DE APROXIMADAMENTE 9,800 METROS CUADRADOS. SE ESTIMA QUE DURANTE EL PRIMER AÑO A PARTIR DE SU ADQUISICIÓN EL EDIFICIO GENERE UN NOI DE PS. 3.45 MILLONES. FIBRA MTY PAGARÁ PS. 41 MILLONES POR ESTE INMUEBLE, MÁS EL IVA CORRESPONDIENTE, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. EL PRECIO DE COMPRA SERÁ PAGADO EN SU TOTALIDAD MEDIANTE UN PAGO EN EFECTIVO.

PORTAFOLIO MONZA. ESTA INVERSIÓN ESTÁ CONFORMADA POR LA ADQUISICIÓN DE CUATRO PROPIEDADES COMERCIALES - OCUPADAS EN SU TOTALIDAD POR LA MISMA EMPRESA - LOCALIZADAS EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, QUE SUMAN EN SU CONJUNTO POCO MÁS DE 14,000 METROS CUADRADOS DE ABR, CONSTRUIDAS SOBRE TERRENOS CON POCO MÁS DE 25,400 METROS CUADRADOS EN SU CONJUNTO. ESTA ADQUISICIÓN REPRESENTARÁ UN MONTO TOTAL APROXIMADO DE PS. 220.75 MILLONES MÁS EL IVA CORRESPONDIENTE, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. EL PRECIO DE COMPRA SERÁ PAGADO EN SU TOTALIDAD MEDIANTE UN PAGO EN EFECTIVO Y GENERARÁ UN NOI ADICIONAL POR POCO MÁS DE PS. 18.4 MILLONES.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 10 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

PORTAFOLIO HUASTECO. CONSISTE EN 7 EDIFICIOS INDUSTRIALES, CON UN TOTAL APROXIMADAMENTE DE 89,180 METROS CUADRADOS DE ABR; 2 EDIFICIOS DE OFICINAS CON UN TOTAL APROXIMADAMENTE DE 5,960 METROS CUADRADOS DE ABR; Y 1 DESARROLLO COMERCIAL CON APROXIMADAMENTE 1,070 METROS CUADRADOS DE ABR. TODAS LAS PROPIEDADES SE ENCUENTRAN LOCALIZADAS DENTRO DEL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ, SLP Y CUENTAN CON UNA EDAD PROMEDIO DE POCO MÁS DE 3 AÑOS. EL PORTAFOLIO CUENTA CON UNA TASA DE OCUPACIÓN DEL 97%, MISMA QUE SE ESPERA PUEDA INCREMENTARSE AÚN MÁS AL MOMENTO DE CONCRETARSE LA TRANSACCIÓN. ESTA TRANSACCIÓN REPRESENTA UN MONTO TOTAL APROXIMADO DE PS. 1,100 MILLONES, MÁS EL IVA CORRESPONDIENTE, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. SE ESPERA QUE GENERE UN NOI ADICIONAL POR PS. 85.8 MILLONES DURANTE LOS DOCE MESES POSTERIORES A SU ADQUISICIÓN, ES DECIR UN INCREMENTO DE APROXIMADAMENTE EL 25.7% EN EL NOI DEL PORTAFOLIO EXISTENTE. LA OPERACIÓN SERÁ LIQUIDADADA MEDIANTE APROXIMADAMENTE 55.6 MILLONES DE CBFIS DE FIBRA MTY; EL RESTO DEL PRECIO DE COMPRA ESTÁ COMPUESTO POR DEUDA EXISTENTE A LARGO PLAZO CON UN SALDO ESTIMADO A LA FECHA DE PS. 389.8 MILLONES, MISMA QUE SERÁ ABSORBIDA POR LA COMPAÑÍA.

I.III) VARIACIÓN EN SALDO Y NÚMERO DE ACTIVOS

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ADQUIRIDAS POR FIBRA MTY EL 11 DE DICIEMBRE DE 2014, FUERON VALUADAS A SU VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, POR VALUADORES CALIFICADOS INDEPENDIENTES. AL 30 DE JUNIO DE 2015 EL SALDO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE FIBRA MTY, EN MILES DE PESOS, SE INTEGRA COMO SIGUE:

SALDO INICIAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN PS. 2,795,750
ADQUISICIONES PS. 281,186
CAPITALIZACIÓN DE COSTOS RELACIONADOS A LAS ADQUISICIONES PS. 7,068
AJUSTES POR VALUACIÓN A VALOR RAZONABLE PS. 0
SALDO FINAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN PS. 3,084,004

I.IV) ESTADO DE LOS ACTIVOS POR GRADO O NIVEL DE CUMPLIMIENTO

AL 30 DE JUNIO DE 2015 EL SALDO PENDIENTE DE COBRO A CARGO DE ARRENDATARIOS TERCEROS FUE DE PS. 777 MIL PESOS. LA ANTIGÜEDAD DE SALDOS CALCULADA AL 30 DE JUNIO DE 2015 FUE DE 3% PARA UN RANGO DE 0 A 30 DÍAS, 26% PARA UN RANGO DE 31 A 60 DÍAS, 10% PARA UN RANGO DE 61 A 90 DÍAS Y 61% PARA MÁS DE 90 DÍAS.

I.V) GARANTÍAS SOBRE LOS ACTIVOS

A LA FECHA DEL PRESENTE REPORTE TRIMESTRAL NO EXISTEN GARANTÍAS O GRAVÁMENES SOBRE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN EL PORTAFOLIO ACTUAL.

II) DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS

FIBRA MTY DISTRIBUIRÁ UN TOTAL DE PS. 54,152 MILES DE PESOS CORRESPONDIENTES AL 2T15, DIVIDIENDO ENTRE LOS 303,092 MILES DE CBFIS EQUIVALE A PS. 0.179 POR CBFIS, ESTO REPRESENTA UN RENDIMIENTO ANUALIZADO DE 5.9% RESPECTO AL PRECIO DE 12.20 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. LA FECHA DE PAGO SERÁ EL 17 DE AGOSTO DE 2015.

FIBRA MTY DISTRIBUYÓ UN TOTAL DE PS. 55,836 MILES DE PESOS CORRESPONDIENTES AL 1T15, DIVIDIENDO ENTRE LOS 296,294 MILES DE CBFIS EQUIVALE A PS. 0.188 POR CBFIS, ESTO REPRESENTA UN RENDIMIENTO ANUALIZADO DE 6.2% RESPECTO AL PRECIO DE 12.20 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. LA FECHA DE PAGO FUE EL 29 DE MAYO DE 2015.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 11 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

III) CONTRATOS Y ACUERDOS

AL 30 DE JUNIO DE 2015 NO HAY CAMBIOS A LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO NO. 2157 Y DE ADMINISTRADOR RESPECTO A LO REPORTADO EN NUESTRO PROSPECTO DE COLOCACIÓN NI NINGÚN OTRO ACUERDO O CONTRATO QUE SEA MATERIAL PARA LA OPERACIÓN DE FIBRA MTY.

B) CUMPLIMIENTO AL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y, EN SU CASO, DESINVERSIONES

EL 8 DE MAYO DEL 2015, FIBRA MTY ANUNCIÓ QUE SU PLAN DE EXPANSIÓN 2015 CONTEMPLA DESTINAR 150 MILLONES DE DÓLARES A INCREMENTAR EL PORTAFOLIO DE INMUEBLES A TRAVÉS DE UNA COMBINACIÓN DE ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO, SALDOS EN EFECTIVO PRINCIPALMENTE PROVENIENTES DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, Y REEMBOLSO DEL IVA GENERADO EN LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO INICIAL.

AL CIERRE DEL PRIMER SEMESTRE HEMOS FIRMADO ACUERDOS QUE NOS PERMITIRÁN, AL CONCRETARSE, COMPLETAR EL 88% DEL COMPROMISO DE COMPRA ANUNCIADO PARA 2015.

C) VALUACIÓN

LOS CERTIFICADOS DE FIBRA MTY INICIARON SU COTIZACIÓN EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DEL 2014 A UN PRECIO DE \$12.00. AL 30 DE JUNIO DE 2015 INCREMENTÓ SU VALOR EN 3.33% PARA SITUARSE EN \$12.40.

D) COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR U OPERADOR

LAS COMISIONES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN INCURRIDOS POR FIBRA MTY POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO Y 31 DE MARZO DE 2015 FUERON:

SEGUNDO TRIMESTRE DE 2015:

BENEFICIOS A EMPLEADOS PS. 7,232; HONORARIOS ADMINISTRATIVOS PS. 933; HONORARIOS FIDUCIARIOS, DE AUDITORIA Y ASESORES EXTERNOS PS. 2,083; HONORARIOS A CONSEJEROS PS. 250; Y HONORARIOS POR AVALÚO DE PROPIEDADES PS. 487.

PRIMER TRIMESTRE DE 2015:

BENEFICIOS A EMPLEADOS PS. 6,996; HONORARIOS ADMINISTRATIVOS PS. 933; HONORARIOS FIDUCIARIOS, DE AUDITORIA Y ASESORES EXTERNOS PS. 1,605; HONORARIOS A CONSEJEROS PS. 550; Y HONORARIOS POR AVALÚO DE PROPIEDADES PS. 47.

E) INFORMACIÓN RELEVANTE DEL PERIODO

EVENTOS RELEVANTES

EL 8 DE MAYO DEL 2015, FIBRA MTY ANUNCIÓ QUE SU PLAN DE EXPANSIÓN 2015 CONTEMPLA DESTINAR 150 MILLONES DE DÓLARES A INCREMENTAR EL PORTAFOLIO DE INMUEBLES A TRAVÉS DE UNA COMBINACIÓN DE ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO, SALDOS EN EFECTIVO PRINCIPALMENTE PROVENIENTES DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL, Y REEMBOLSO DEL IVA GENERADO EN LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO INICIAL.

EL 26 DE MAYO DEL 2015, FIBRA MTY ANUNCIÓ LOS SIGUIENTES 2 PROYECTOS DE ADQUISICIONES:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 12 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

- EDIFICIO "CATACHA": CONSISTE EN UN EDIFICIO INDUSTRIAL DE APROXIMADAMENTE 5,000 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE BRUTA RENTABLE LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN. SE TRATA DE UN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN Y OFICINAS OPERATIVAS DE DOS IMPORTANTES EMPRESAS DE LOGÍSTICA EN NUESTRO PAÍS.
- PORTAFOLIO "MONZA". CONSISTENTE EN CUATRO PROPIEDADES COMERCIALES LOCALIZADAS EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, QUE SUMAN EN SU CONJUNTO POCO MÁS DE 14,000 METROS CUADRADOS DE ABR, CONSTRUIDAS SOBRE TERRENOS CON POCO MÁS DE 25,400 METROS CUADRADOS EN SU CONJUNTO.

EL 28 DE MAYO DEL 2015, FIBRA MTY ANUNCIÓ QUE CONCLUYÓ EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO "CASONA", CONSISTENTE EN CINCO EDIFICIOS INDUSTRIALES: DOS UBICADOS EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, ESTADO DE GUANAJUATO; DOS UBICADOS EN LAS CIUDADES DE PARRAL Y CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA; Y UNO MÁS EN LA CIUDAD DE LOS MOCHIS, ESTADO DE SINALOA. EL PORTAFOLIO EN SU CONJUNTO SUMA UNA SUPERFICIE BRUTA RENTABLE APROXIMADA DE 39,600 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO DE POCO MÁS DE 171,000 METROS CUADRADOS.

EL 24 DE JUNIO DEL 2015, FIBRA MTY ANUNCIÓ QUE LOGRÓ ACUERDOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO "HUASTECO", UN PORTAFOLIO DIVERSIFICADO DE PROPIEDADES DE OFICINAS, NAVES INDUSTRIALES Y LOCALES COMERCIALES, LAS CUALES EN CONJUNTO REPRESENTAN POCO MÁS DE 96,200 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE.

F) OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES, EN SU CASO

NO EXISTEN TERCEROS OBLIGADOS CON NUESTRO FIDEICOMISO O CON LOS CBFIS, TALES COMO AVALISTAS, GARANTES, CONTRAPARTES EN OPERACIONES FINANCIERAS DERIVADAS O DE COBERTURA O APOYOS CREDITICIOS.

G) ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES

EN EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2015 SE HAN CELEBRADO LAS SIGUIENTES ASAMBLEAS:

ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA EN FECHA 29 DE ENERO DE 2015
QUÓRUM: 70.99%

- SE APROBÓ LA RATIFICACIÓN Y/O NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA MTY EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

MIEMBRO PROPIETARIO: FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE), SUPLENTE: DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS.

MIEMBRO PROPIETARIO: GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES, SUPLENTE: CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES.

MIEMBRO PROPIETARIO: ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT, SUPLENTE: ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES.

MIEMBRO PROPIETARIO: EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES, SUPLENTE: EUGENIO CLARIOND RANGEL.

MIEMBRO PROPIETARIO: ANDRES OCHOA BÜNSOW, SUPLENTE: EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR.

MIEMBRO PROPIETARIO: BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, SUPLENTE: MAURICIO MORALES SADA.

MIEMBRO PROPIETARIO: JUAN CARLOS CALDERON GUZMÁN, SUPLENTE: SANTIAGO PINSÓN CORREA.

SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO: EDUARDO ELIZONDO SANTOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 13 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

SANTIAGO CLARIOND REYES, ANDRÉS OCHOA BÜNSOW, BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES, EUGENIO CLARIOND RANGEL, EMILIO JESUS MARCOS CHARUR Y MAURICIO MORALES SADA COMO MIEMBROS INDEPENDIENTES POR REUNIR LAS CARACTERÍSTICAS DE INDEPENDENCIA SEÑALADAS EN LOS ARTÍCULOS 24° SEGUNDO PÁRRAFO Y 26° DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

- SE APROBÓ LA PROPUESTA PRESENTADA POR EL ADMINISTRADOR CON RELACIÓN A LAS REMUNERACIONES A SER PAGADAS A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO POR CADA SESIÓN DE COMITÉ TÉCNICO A LA QUE ASISTAN.
- LOS TENEDORES PRESENTES SE DIERON POR ENTERADOS DE LAS PROPUESTAS DE POSIBLES INVERSIONES PRESENTADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICAMENTE PARA EFECTOS INFORMATIVOS.
- LOS TENEDORES PRESENTES SE DIERON POR ENTERADOS DEL INFORME DEL REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO A CIERTAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL FIDEICOMISO F/2157 Y EN EL TÍTULO QUE AMPARA LOS CBFIS RELATIVAS A LAS CONVOCATORIAS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES.
- SE APROBÓ EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS ESPECIALES DE LA ASAMBLEA.

ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA EN FECHA 31 DE MARZO DE 2015
QUÓRUM: 73.78%

- SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS TENEDORES PRESENTES EL QUE FIBRA MTY Y/O EL FIDUCIARIO PARTICIPEN EN LA NEGOCIACIÓN Y CELEBRACIÓN DE OPERACIONES DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO CON GE REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. Y/O ENTIDADES AFILIADAS Y OTROS ACREEDORES, HASTA POR LA CANTIDAD PRINCIPAL DE EUA \$130,000,000.00 (CIENTO TREINTA MILLONES DE DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) O SU EQUIVALENTE TOTAL O PARCIAL EN PESOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE EL ADMINISTRADOR Y/O FIBRA MTY ESTIMEN CONVENIENTES CONFORME A LAS ACTUALES CONDICIONES DE MERCADO, SIEMPRE Y CUANDO DICHOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SE AJUSTEN A LO PREVISTO EN EL FIDEICOMISO Y EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE. ASÍ MISMO, EN RELACIÓN CON DICHO ASUNTO, SE APROBÓ EL QUE SE OTORGUEN LAS GARANTÍAS NECESARIAS O CONVENIENTES EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, ASÍ COMO LA CELEBRACIÓN DE CUALESQUIERA DOCUMENTOS, CONVENIOS Y CONTRATOS QUE FUEREN CONVENIENTES O NECESARIOS EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO ANTES DESCRITAS.
 - SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS TENEDORES PRESENTES EL QUE FIBRA MTY Y/O EL FIDUCIARIO PARTICIPEN EN LA NEGOCIACIÓN Y EN SU CASO CELEBRACIÓN DE UNA OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE INDUSTRIAL QUE PARA EFECTOS DE LA ASAMBLEA SE DENOMINA "NICO 1", LOCALIZADO EN SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, N.L., CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 72,881M2 DE TERRENO Y APROXIMADAMENTE 43,273M2 DE ÁREA BRUTA RENTABLE, A UN PRECIO ESTIMADO DE ADQUISICIÓN (INCLUYENDO COSTOS DE LA TRANSACCIÓN) NO MAYOR A EUA\$28,000,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES DE DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), O SU EQUIVALENTE TOTAL O PARCIAL EN PESOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A SER PAGADO EN EFECTIVO Y/O EN CBFIS DE FIBRA MTY ACTUALMENTE EN LA TESORERÍA DEL FIDEICOMISO, MISMA OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN QUE HABRÁ DE SER CELEBRADA EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE ADMINISTRADOR Y/O FIBRA MTY Y/O EL FIDUCIARIO ESTIMEN CONVENIENTES CONFORME A LAS ACTUALES CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO, SIEMPRE Y CUANDO DICHOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SE AJUSTEN A LO PREVISTO EN EL FIDEICOMISO Y EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE. ASÍ MISMO, SE APROBÓ EL QUE FIBRA MTY Y/O EL ADMINISTRADOR Y/O EL FIDUCIARIO PARTICIPEN EN LAS NEGOCIACIONES QUE ESTIMEN NECESARIAS O CONVENIENTES CON LOS PROPIETARIOS O INTERMEDIARIOS DEL INMUEBLE "NICO 1", ASÍ COMO CON SUS ASESORES, A FIN DE LLEVAR A CABO LA TRANSACCIÓN, INCLUYENDO SIN LIMITAR, LA CELEBRACIÓN, FIRMA, OTORGAMIENTO Y/O SUSCRIPCIÓN POR PARTE DE FIBRA MTY Y/O DEL FIDUCIARIO DE CUALESQUIER
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 14 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

CARTA DE INTENCIÓN, CONTRATO, CONVENIO, FIDEICOMISO, ANEXO, APÉNDICE, PAGARÉ, INSTRUMENTO, TÍTULO DE CRÉDITO, CERTIFICADO, SOLICITUD, REQUERIMIENTO, ENDOSO, CESIÓN, APORTACIÓN, CONSTANCIA Y/O DOCUMENTO RELACIONADO CON, O QUE SE DERIVE DE LA TRANSACCIÓN.

- SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS TENEDORES PRESENTES EL QUE FIBRA MTY Y/O EL FIDUCIARIO ESTÉN AUTORIZADOS PARA UTILIZAR LOS CBFIS ACTUALMENTE EN TESORERÍA DEL FIDEICOMISO PARA EL PAGO DE CONTRAPRESTACIONES POR LAS INVERSIONES QUE, EN SU CASO, EL FIDUCIARIO Y/O FIBRA MTY REALICEN CONFORME A LO SEÑALADO EN EL FIDEICOMISO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN, PARA EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN QUE RESULTE DE LA TRANSACCIÓN DE ADQUISICIÓN "NICO 1".

- SE APROBÓ EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS ESPECIALES DE LA ASAMBLEA.

ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL DE TENEDORES CELEBRADA EN FECHA 27 DE ABRIL DE 2015
QUÓRUM: 82.17%

- SE APROBARON LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO SOCIAL CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LA UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONSOLIDADA DE FIBRA MTY Y SU SUBSIDIARIA ADMINISTRADOR FIBRA MTY, S.C. CORRESPONDIENTE A DICHO EJERCICIO.

- SE APROBÓ EL REPORTE ANUAL DE FIBRA MTY POR LO QUE RESPECTA AL EJERCICIO CONCLUIDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 PARA SU POSTERIOR PRESENTACIÓN A LA BOLSA MEXICANA DE VALORES Y A LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES DE CONFORMIDAD CON LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.

- SE APROBÓ LA RATIFICACIÓN Y/O NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA MTY EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

MIEMBRO PROPIETARIO: FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE), SUPLENTE: DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS.

MIEMBRO PROPIETARIO: GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES, SUPLENTE: CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES.

MIEMBRO PROPIETARIO: ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT, SUPLENTE: ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES.

MIEMBRO PROPIETARIO: EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES, SUPLENTE: EUGENIO CLARIOND RANGEL.

MIEMBRO PROPIETARIO: ANDRES OCHOA BÜNSOW, SUPLENTE: EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR.

MIEMBRO PROPIETARIO: BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, SUPLENTE: MAURICIO MORALES SADA.

MIEMBRO PROPIETARIO: JUAN CARLOS CALDERON GUZMÁN, SUPLENTE: SANTIAGO PINSÓN CORREA.

SECRETARIO NO MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO: EDUARDO ELIZONDO SANTOS

- SE CONFIRMÓ LA DESIGNACIÓN DE LOS SEÑORES ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT, EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES, ANDRÉS OCHOA BÜNSOW, BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO, ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES, EUGENIO CLARIOND RANGEL, EMILIO JESUS MARCOS CHARUR Y MAURICIO MORALES SADA COMO MIEMBROS INDEPENDIENTES POR REUNIR LAS CARACTERÍSTICAS DE INDEPENDENCIA SEÑALADAS EN LOS ARTÍCULOS 24° SEGUNDO PÁRRAFO Y 26° DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

- SE APROBARON Y CONFIRMARON LOS LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO APLICABLES A FIBRA MTY.

- SE TUVO POR RENDIDO EL INFORME DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA DISTRIBUCIÓN EN FAVOR DE LOS TENEDORES DE FIBRA MTY CON RESPECTO AL CUARTO TRIMESTRE DEL EJERCICIO SOCIAL 2014, A LLEVARSE A CABO EN FECHA 15 DE MAYO DE 2015.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 15 / 16
CONSOLIDADO
Impresión Final

- SE APROBÓ EL NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS ESPECIALES DE LA ASAMBLEA.

H) AUDITORES EXTERNOS

A LA FECHA DEL PRESENTE REPORTE TRIMESTRAL NO SE HAN LLEVADO A CABO CAMBIOS EN NUESTROS AUDITORES EXTERNOS. NUESTROS AUDITORES EXTERNOS SON GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C., MIEMBRO DE DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED.

I) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS ADMINISTRACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

EL FIDEICOMISO FUE CONSTITUIDO POR EL FIDEICOMITENTE, FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V., QUE ES UNA EMPRESA PROPIEDAD DE UNO DE NUESTROS FIDEICOMITENTES ADHERENTES. EL ADMINISTRADOR ES UNA EMPRESA PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE PREPARÓ Y NEGOCIÓ EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y, EN CONSECUENCIA, ESTOS CONTRATOS PUDIERON NO HABER SIDO NEGOCIADOS EN TÉRMINOS DE MERCADO. BAJO NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO, NUESTRO ADMINISTRADOR TIENE AUTORIDAD SIGNIFICATIVA PARA DETERMINAR NUESTRAS OPERACIONES DEL DÍA A DÍA, SUJETO A CIERTOS REQUERIMIENTOS DE APROBACIÓN DE INVERSIONES, DISPOSICIONES Y FINANCIAMIENTOS.

NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO DEFINE LAS OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS COMO AQUELLAS OPERACIONES ENTRE NOSOTROS, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR O CUALQUIER FIDEICOMISO DE PROPIEDADES, Y CUALQUIER OPERACIÓN QUE DE OTRA FORMA REPRESENTA UN CONFLICTO DE INTERÉS, EN CADA CASO, EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS. CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO CON LA RECOMENDACIÓN POR ESCRITO DE LOS COMITÉS DE PRÁCTICAS Y DE INVERSIONES, DEBERÁ DISCUTIR Y, EN SU CASO, APROBAR LAS POLÍTICAS DE OPERACIÓN DE CUALESQUIERA OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS; EN EL ENTENDIDO, QUE (1) LA MAYORÍA DE LOS VOTOS DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES DEL COMITÉ TÉCNICO SERÁN REQUERIDOS A VOTAR SOBRE DICHO PUNTO, Y (2) CUALQUIER MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO QUE TENGA UN CONFLICTO DE INTERÉS NO TENDRÁ DERECHO A VOTAR SOBRE DICHO PUNTO. POR OTRO LADO, LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DEBERÁ APROBAR LAS INVERSIONES, DESINVERSIONES Y OTRAS OPERACIONES QUE PRETENDAN REALIZARSE POR EL FIDEICOMISO O A TRAVÉS DE FIDEICOMISOS DE PROPIEDADES, CUANDO REPRESENTEN EL 10% O MÁS DEL VALOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, Y DICHAS OPERACIONES SE PRETENDAN REALIZAR CON PERSONAS QUE SE UBIQUEN EN AL MENOS UNO DE LOS DOS SUPUESTOS SIGUIENTES: (I) AQUELLAS RELACIONADAS CON (X) LOS FIDEICOMISOS DE PROPIEDADES, O (Y) EL FIDEICOMITENTE O BIEN, (II) QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS EN TÉRMINOS DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS; EN EL ENTENDIDO, QUE LOS TENEDORES DE CBFIS QUE SE UBIQUEN EN ALGUNO DE LOS DOS SUPUESTOS SEÑALADOS EN LOS SUB-INCISOS (I) Y (II) ANTERIORES, DEBERÁN DE ABSTENERSE DE PARTICIPAR Y ESTAR PRESENTES EN LAS DELIBERACIONES Y VOTACIONES CORRESPONDIENTES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES EN LA QUE SE DISCUTA DICHO PUNTO, SIN QUE ELLO AFECTE EL QUÓRUM REQUERIDO PARA LA INSTALACIÓN DE DICHA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES.

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

CON EL OBJETO DE MANTENER LA ADECUADA OPERACIÓN DE NUESTRAS PROPIEDADES Y DE NO INTERRUMPIR LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y COMERCIALES RELACIONADOS CON EL PORTAFOLIO INICIAL, HEMOS DECIDIDO CONTRATAR LOS SERVICIOS DE ALGUNAS AFILIADAS DE DESARROLLOS DELTA PARA QUE NOS PROPORCIONEN, ENTRE OTROS: (I) SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES; (II) SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD DE LA COBRANZA DE RENTAS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO; Y (III) COMERCIALIZACIÓN PARA NUEVOS ARRENDAMIENTOS DE LOS ESPACIOS DESOCUPADOS Y RENOVACIONES DE AQUELLOS EXISTENTES. PARA TAL EFECTO CELEBRAMOS UN CONTRATO MAESTRO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, UN CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES Y UN CONTRATO DE MEDIACIÓN MERCANTIL.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 16 / 16

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL CONTRATO MAESTRO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS FUE CELEBRADO ENTRE NUESTRO ADMINISTRADOR Y DSI SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS (DSI) EL DÍA 6 DE OCTUBRE DE 2014. DICHO CONTRATO TIENE UNA VIGENCIA DE DOCE MESES Y SU OBJETO PRINCIPAL ES QUE DSI PRESTE AL ADMINISTRADOR SERVICIOS CONTABLES, DE TESORERÍA, FISCALES, DE RECURSOS HUMANOS Y DE INFORMÁTICA Y SISTEMAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CIERTAS PROPIEDADES. CONFORME A DICHO CONTRATO, FIBRA MTY DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE CIERTAS CANTIDADES FIJAS POR CADA UNO DE LOS SERVICIOS RECIBIDOS CONFORME AL CONTRATO.

EL CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES FUE CELEBRADO ENTRE NUESTRO ADMINISTRADOR Y DSI EL DÍA 6 DE OCTUBRE DE 2014. DICHO CONTRATO TIENE UNA VIGENCIA DE DOS AÑOS Y A TRAVÉS DEL MISMO DSI, SE OBLIGÓ A PRESTAR AL ADMINISTRADOR DISTINTOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, ENTRE LOS QUE SE INCLUYEN SERVICIOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE CIERTOS INMUEBLES Y LA ADMINISTRACIÓN Y COBRO DE LAS RENTAS Y CUALQUIER OTRO INGRESO DERIVADO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES. CONFORME A DICHO CONTRATO, FIBRA MTY DEBERÁ PAGAR MENSUALMENTE CIERTAS CANTIDADES FIJAS POR CONCEPTO DE NÓMINA DE PERSONAL Y HONORARIO BASE.

EL CONTRATO DE MEDIACIÓN MERCANTIL FUE CELEBRADO ENTRE NUESTRO ADMINISTRADOR Y DSI EL DÍA 6 DE OCTUBRE DE 2014. DICHO CONTRATO TIENE UNA VIGENCIA DE DOS AÑOS Y SU OBJETO PRINCIPAL ES ENCOMENDAR A DSI LA PROMOCIÓN DE CIERTOS INMUEBLES PARA CELEBRAR ARRENDAMIENTOS Y RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTOS EXISTENTES CON TERCEROS. CONFORME A DICHO CONTRATO, DSI TIENE DERECHO A RECIBIR CIERTAS COMISIONES EN CASO DE QUE LOGRE CONCRETAR LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXISTENTE O LA RENOVACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; LA COMISIÓN RECIBIDA DEPENDERÁ DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O LA RENOVACIÓN DEL MISMO.

LAS OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS SE PUEDEN CONSULTAR EN NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS NO AUDITADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015.

VER ARCHIVO ADJUNTO: IFRSTRIM DEL 2T15.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (\$), 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 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, EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MEXICANO ("SAT") HA ESTABLECIDO, EN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, 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 EL SIGUIENTE CONTRATO:
A) 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 TODAS LAS FUNCIONES DE NÓMINA, OPERACIONES, FINANZAS, MERCADOTECNIA, RECURSOS HUMANOS, LEGALES, DE LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES, SON INTERNAS.

FIBRA MTY ES OPERADO A TRAVÉS DE UN COMITÉ TÉCNICO.

2. EVENTOS RELEVANTES

A. EL 26 DE MAYO DE 2015 FIBRA MTY ANUNCIÓ LA ADQUISICIÓN DE UN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN -EDIFICIO CATACHA- LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN Y DE UN PORTAFOLIO DE CUATRO PROPIEDADES COMERCIALES -MONZA- LOCALIZADAS EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA QUE EN SU CONJUNTO REPRESENTAN APROXIMADAMENTE 19,100 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE ("ABR"), LOS CUALES SE SUMAN A LOS 215,200 METROS CUADRADOS DEL PORTAFOLIO INICIAL DE CONTRIBUCIÓN Y ADQUISICIONES EN CURSO RECIENTEMENTE ANUNCIADAS. ESTAS ADQUISICIONES INCREMENTARÁN EN UN 9% EL ABR DE FIBRA MTY. EL PRECIO DE ESTAS TRANSACCIONES REPRESENTA UN MONTO TOTAL APROXIMADO DE \$261.75 MILLONES DE PESOS, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ("IVA") CORRESPONDIENTE, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. LAS ADQUISICIONES DEL EDIFICIO CATACHA Y MONZA FUERON APROBADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO EL 13 DE ABRIL DE 2015.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

B. EL 28 DE MAYO DE 2015 FIBRA MTY CONCLUYÓ LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO CASONA. EL PORTAFOLIO EN SU CONJUNTO SUMA UNA SUPERFICIE BRUTA RENTABLE APROXIMADA DE 39,600 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO DE POCO MÁS DE 171,000 METROS CUADRADOS, A LA FECHA DE ADQUISICIÓN EL PORTAFOLIO SE ENCONTRABA OCUPADO AL 100%. APROXIMADAMENTE EL 75% DE LAS RENTAS DEL PORTAFOLIO ESTÁN PACTADAS EN DÓLARES Y CUENTAN CON UN PLAZO REMANENTE DE POCO MÁS DE TRES AÑOS EN PROMEDIO.

EL PRECIO PACTADO PARA LA ADQUISICIÓN DE CASONA FUE DE \$18,350 MIL DÓLARES, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ("IVA") CORRESPONDIENTE, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. EL PRECIO DE COMPRA FUE LIQUIDADO EL 3 DE JUNIO DE 2015 MEDIANTE UN PAGO EN EFECTIVO POR \$12,715 MIL DÓLARES (\$194,843) Y EL RESTO MEDIANTE 6,798,696 CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS") DE FIBRA MTY, MISMOS QUE FUERON DETERMINADOS A UN PRECIO DE PS. 12.70 POR CBFIS Y UN TIPO DE CAMBIO DE PS. 15.3235 POR DÓLAR. LOS OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN ASCENDIERON A \$6,999.

C. EL 24 DE JUNIO DE 2015 FIBRA MTY ANUNCIÓ LOS ACUERDOS ALCANZADOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO "HUASTECO", UN PORTAFOLIO DIVERSIFICADO DE PROPIEDADES DE OFICINAS, NAVES INDUSTRIALES Y LOCALES COMERCIALES, LOCALIZADO EN SAN LUIS POTOSÍ Y QUE EN CONJUNTO REPRESENTA POCO MÁS DE 96,200 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE. EL PORTAFOLIO "HUASTECO" CONSISTE DE 7 EDIFICIOS INDUSTRIALES CON UN TOTAL APROXIMADAMENTE DE 89,180 METROS CUADRADOS DE ABR; 2 EDIFICIOS DE OFICINAS CON UN TOTAL APROXIMADO DE 5,960 METROS CUADRADOS DE ABR; Y 1 DESARROLLO COMERCIAL CON APROXIMADAMENTE 1,070 METROS CUADRADOS DE ABR. ESTA TRANSACCIÓN REPRESENTA UN MONTO TOTAL APROXIMADO DE \$1,100 MILLONES DE PESOS, MÁS IVA, Y OTROS IMPUESTOS Y GASTOS DE ADQUISICIÓN. LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO "HUASTECO" FUE APROBADA POR EL COMITÉ TÉCNICO EL 23 DE JUNIO DE 2015 Y ESTÁ SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDICIONES SUSPENSIVAS Y EN LA MEDIDA NECESARIA A LA OBTENCIÓN DE LAS AUTORIZACIONES CORPORATIVAS Y GUBERNAMENTALES CORRESPONDIENTES, INCLUYENDO SIN LIMITAR LA AUTORIZACIÓN O NO OBJECCIÓN DE LA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA (COFECE).

3. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

A. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO - LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS DE FIBRA MTY HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LA IAS 34 INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA, EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ("IASB" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS).

B. BASES DE MEDICIÓN Y PREPARACIÓN - 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 QUE SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE, COMO SE EXPLICA A MAYOR DETALLE EN LAS POLÍTICAS CONTABLES. 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.

LOS MENCIONADOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EN ESA FECHA NO HAN SIDO AUDITADOS. EN OPINIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA MTY, SE INCLUYEN TODOS LOS AJUSTES NECESARIOS PARA UNA PRESENTACIÓN RAZONABLE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS ADJUNTOS. LOS RESULTADOS DE LOS PERÍODOS INTERMEDIOS NO SON NECESARIAMENTE INDICATIVOS DE LOS RESULTADOS PROYECTADOS PARA EL AÑO COMPLETO. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS DEBEN SER LEÍDOS EN CONJUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS DE LA COMPAÑÍA Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 25 DE JULIO (FECHA DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONSTITUCIÓN) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

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 25 DE JULIO (FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EXCEPTO POR LA POLÍTICA DE PAGO BASADO EN CBFIS ADOPTADA POR FIBRA MTY A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2015 LA CUAL SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

PLAN EJECUTIVO BASADO EN CBFIS.- LAS TRANSACCIONES DE COMPENSACIÓN A EJECUTIVOS BASADAS EN CBFIS LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL A EMPLEADOS Y TERCEROS QUE SUMINISTREN SERVICIOS SIMILARES AL FIDEICOMISO SE VALÚAN AL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL A LA FECHA EN QUE SE OTORGAN.

EL VALOR RAZONABLE DETERMINADO A LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LOS PAGOS BASADOS EN CBFIS LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL SE REGISTRAN COMO GASTOS SOBRE LA BASE DE LÍNEA RECTA DURANTE EL PERIODO DE ADJUDICACIÓN, CON BASE EN LA ESTIMACIÓN DEL FIDEICOMISO DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL QUE EVENTUALMENTE SE ADJUDICARÁN CON UN INCREMENTO CORRESPONDIENTE EN CAPITAL. AL FINAL DE CADA PERIODO, EL FIDEICOMISO REVISASUS ESTIMACIONES DEL NÚMERO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL QUE ESPERAN SER ADJUDICADOS. EL EFECTO DE LA REVISIÓN DE LOS ESTIMADOS ORIGINALES, SI HUBIESE, SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS DEL PERIODO DE MANERA QUE EL GASTO ACUMULADO REFLEJE EL ESTIMADO REVISADO, CON EL AJUSTE CORRESPONDIENTE A LA RESERVA DE BENEFICIOS A EMPLEADOS LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL.

LAS TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN CBFIS LIQUIDADAS MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL CON TERCEROS QUE SUMINISTREN SERVICIOS SIMILARES SE VALÚAN AL VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES O SERVICIOS RECIBIDOS, EXCEPTO SI NO ES POSIBLE ESTIMAR CONFIABLEMENTE EL VALOR RAZONABLE DE LOS SERVICIOS RECIBIDOS, EN CUYO CASO SE VALÚAN AL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL OTORGADOS, A LA FECHA EN QUE EL FIDEICOMISO OBTIENE LOS BIENES O LA CONTRAPARTE PRESTA EL SERVICIO.

C. BASES DE CONSOLIDACIÓN - LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS INCLUYEN LOS DEL FIDEICOMISO Y LOS DE SU SUBSIDIARIA ADMINISTRADOR FIBRA MTY, S.C., 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.

D. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS - LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS ADJUNTOS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 10 DE JULIO DE 2015, POR EL C.P. JORGE ÁVALOS CARPINTEYRO, DIRECTOR GENERAL, Y EL LIC. JAIME MARTÍNEZ TRIGUEROS, DIRECTOR DE FINANZAS, Y APROBADOS POR EL COMITÉ TÉCNICO EL 13 DE JULIO DE 2015.

E. 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 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

F. CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS - LOS COSTOS Y GASTOS PRESENTADOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO NO AUDITADO DE UTILIDAD INTEGRAL FUERON CLASIFICADOS ATENDIENDO A SU NATURALEZA.

G. PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO NO AUDITADO HA SIDO PREPARADO UTILIZANDO EL MÉTODO INDIRECTO.

H. 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

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. AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y DURANTE EL PERIODO DE OPERACIÓN TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL FIDEICOMISO INVIRTIÓ EN BONOS DE DESARROLLO DEL GOBIERNO FEDERAL.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

AL 30 DE JUNIO DE 2015, EL SALDO INICIAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUE DE \$2,795,750, LAS ADQUISICIONES EFECTUADAS DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2015 FUERON DE \$281,186, LA CAPITALIZACIÓN DE COSTOS RELACIONADOS A LAS ADQUISICIONES Y AL PORTAFOLIO INICIAL FUE DE \$7,068, EL AJUSTE POR VALUACIÓN A VALOR RAZONABLE FUE DE \$0 Y EL SALDO FINAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUE DE \$3,084,004.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL SALDO INICIAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUE DE \$0, LAS ADQUISICIONES EFECTUADAS DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FUERON DE \$2,732,246, LA CAPITALIZACIÓN DE COSTOS RELACIONADOS A LAS ADQUISICIONES DEL PORTAFOLIO INICIAL FUE DE \$56,342, EL AJUSTE POR VALUACIÓN A VALOR RAZONABLE FUE DE \$7,162 Y EL SALDO FINAL DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUE DE \$2,795,750.

EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE DETERMINA CON LA ASISTENCIA DE VALUADORES INDEPENDIENTES CALIFICADOS NO RELACIONADOS CON EL FIDEICOMISO. 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 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE, SE UTILIZAN SUPUESTOS COMO LA TASA DE CAPITALIZACIÓN EN LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO POTENCIALES, NATURALEZA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIONES PREVALECIENTES DEL MERCADO; LA RENTA MENSUAL A PARTIR DEL USO Y CLASIFICACIÓN CONSTRUCTIVA DE LOS INMUEBLES; Y EL VALOR EN PESOS POR METRO CUADRADO PARA RENTA PROMEDIO MENSUAL UTILIZADA EN LOS FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS DE FIBRA MTY, EN PROPIEDADES PARA OFICINAS Y EN PROPIEDADES INDUSTRIALES. AL 30 DE JUNIO DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

2015, DICHS SUPUESTOS NO VARIARON SIGNIFICATIVAMENTE CON AQUELLOS UTILIZADOS EN LAS MEDICIONES DEL VALOR RAZONABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

ADEMÁS, 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 EN LA TÉCNICA DE VALUACIÓN DURANTE EL PERIODO, NI TRANSFERENCIAS ENTRE NIVELES DE LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE.

POR LO TANTO, AL 30 DE JUNIO DE 2015, NO HAN EXISTIDO CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LOS VALORES RAZONABLES DE LAS PROPIEDADES PRESENTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES AUDITADOS.

6. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL E INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

EL FIDEICOMISO ADMINISTRA SU CAPITAL 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 CAPITAL. AL 30 DE JUNIO DE 2015, EL CAPITAL DEL FIDEICOMISO CONSISTE PRINCIPALMENTE DEL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES COMO SE MUESTRA EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA.

EL OBJETIVO DE LA POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL CONSISTIRÁ EN ASEGURARSE QUE LOS FONDOS DE OPERACIÓN SE ENCUENTREN DISPONIBLES PARA MANTENER CONSISTENCIA Y SUSTENTABILIDAD DE LAS DISTRIBUCIONES A LOS FIDEICOMITENTES Y FONDEAR LOS GASTOS DE CAPITAL REQUERIDOS, ASÍ COMO PROVEER LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE NUEVAS PROPIEDADES Y HACER FRENTE A COSTOS DE PRÉSTAMOS FUTUROS.

CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, FIBRA MTY MANTIENE LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA:

ACTIVOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2015: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO \$186,080, CUENTAS POR COBRAR \$8,693, OTROS ACTIVOS FINANCIEROS \$24.

PASIVOS FINANCIEROS AL 30 DE JUNIO DE 2015 (MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO): CUENTAS POR PAGAR \$4,261 Y DEPÓSITOS DE LOS ARRENDATARIOS \$31,661.

ACTIVOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO \$108,318, CUENTAS POR COBRAR \$9,376, OTROS ACTIVOS FINANCIEROS \$250,949.

PASIVOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO): CUENTAS POR PAGAR \$10,407 Y DEPÓSITOS DE LOS ARRENDATARIOS \$26,122.

LOS MONTOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, CUENTAS POR COBRAR, PROVEEDORES, ACREEDORES Y DEPÓSITOS EN GARANTÍA 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.

7. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015, LAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS FUERON COMO SIGUE:

INGRESOS POR RENTA Y MANTENIMIENTO:

EMPRENEDORES INMOBILIARIOS DELTA, S.A. DE C.V. (1) \$1,098; SERVICIOS MAPLE, SA DE CV (1) \$827;

VALLES DE LA SIERRA (1) \$4,585; BURÓ INMOBILIARIO ELITE, S.A. DE C.V. (1) \$1,866; Y

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 6 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

FONDEUSA UNO, S.A. DE C.V. (1) \$12.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES:

DSI SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS (1) (2) \$8,109 Y VALLES DE LA SIERRA, S.A. DE C.V. (1) \$12.

POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015, LAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS FUERON COMO SIGUE:

INGRESOS POR RENTA Y MANTENIMIENTO:

EMPRENEDORES INMOBILIARIOS DELTA, S.A. DE C.V. (1) \$564; SERVICIOS MAPLE, SA DE CV (1) \$458;

VALLES DE LA SIERRA (1) \$2,639; BURÓ INMOBILIARIO ELITE, S.A. DE C.V. (1) \$1,866; Y FONDEUSA UNO, S.A. DE C.V. (1) \$12.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES:

DSI SOLUCIONES ADMINISTRATIVAS (1) (2) \$4,116 Y VALLES DE LA SIERRA, S.A. DE C.V. (1) \$12.

(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, SERVICIOS DE ASESORÍA EN LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER OPERACIÓN RELACIONADA CON LOS INMUEBLES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONTABILIDAD, TESORERÍA, FISCAL, RECURSOS HUMANOS Y TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN.

8. PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

A. EL 24 DE FEBRERO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO APROBÓ UNA DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO EN FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFIS POR UN IMPORTE DE \$11,644 QUE CORRESPONDE A \$0.039 PESOS POR CBFIS Y FUE PAGADO EL 15 DE MAYO DE 2015.

B. EL 13 DE ABRIL DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO APROBÓ UNA DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO EN FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFIS POR UN IMPORTE DE \$55,836 QUE CORRESPONDE A \$0.188 PESOS POR CBFIS Y FUE PAGADO EL 29 DE MAYO DE 2015.

C. AL 30 DE JUNIO DE 2015 EXISTEN 303,092,224 CBFIS EN CIRCULACIÓN.

9. UTILIDAD POR CBFIS

LA UTILIDAD BÁSICA POR CBFIS SE CALCULA DIVIDIENDO LA UTILIDAD NETA DEL PERÍODO ENTRE EL PROMEDIO PONDERADO DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

LA UTILIDAD DILUIDA POR CBFIS SE CALCULA DIVIDIENDO LA UTILIDAD NETA 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.

10. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

FIBRA MTY REVELA LA INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA POR EL TIPO DE INGRESO DE ARRENDAMIENTO QUE GENERAN SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, DE LA MISMA MANERA QUE SE INFORMA Y ES REVISADA REGULARMENTE POR EL COMITÉ TÉCNICO Y LOS EJECUTIVOS A CARGO DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

TOMAR DECISIONES.

LOS SEGMENTOS REPORTABLES POR TIPO DE ARRENDAMIENTO DE FIBRA MTY SON LOS SIGUIENTES:

- OFICINAS
- INDUSTRIAL

NO SE REGISTRARON TRANSACCIONES ENTRE SEGMENTOS EN EL PERIODO DE SEIS MESES QUE TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE 2015. 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, SOBRE LA MISMA BASE EN LA QUE SE PRESENTA EL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS.

LA SIGUIENTE INFORMACIÓN REPRESENTA LA EVALUACIÓN QUE SE INFORMA AL COMITÉ TÉCNICO QUE TOMA LAS DECISIONES OPERATIVAS PARA PROPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS Y EVALUACIÓN DEL RENDIMIENTO DEL SEGMENTO.

POR EL PERIODO DE OPERACIÓN DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015, LA INFORMACIÓN POR SEGMENTOS ES COMO SIGUE:

INGRESOS TOTALES: OFICINAS \$139,355; INDUSTRIAL \$18,625; CORPORATIVO \$0; Y CONSOLIDADO \$157,980.

GASTOS RELACIONADOS A LOS INMUEBLES: OFICINAS \$19,761; INDUSTRIAL \$924; CORPORATIVO \$0; Y CONSOLIDADO \$20,685.

GASTOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, FIDUCIARIOS Y GENERALES: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$25,228 Y CONSOLIDADO \$25,228.

INGRESO POR VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$0.

UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL SEGMENTO: OFICINAS \$119,594; INDUSTRIAL \$17,701; CORPORATIVO (\$25,228) Y CONSOLIDADO \$112,067.

INGRESOS FINANCIEROS Y GANANCIA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$5,424.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$117,491.

ADICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$281,186; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$281,186.

POR EL PERIODO DE OPERACIÓN DE TRES MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015, LA INFORMACIÓN POR SEGMENTOS ES COMO SIGUE:

INGRESOS TOTALES: OFICINAS \$71,140; INDUSTRIAL \$10,827; CORPORATIVO \$0; Y CONSOLIDADO \$81,967.

GASTOS RELACIONADOS A LOS INMUEBLES: OFICINAS \$11,548; INDUSTRIAL \$473; CORPORATIVO \$0; Y CONSOLIDADO \$12,021.

GASTOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, FIDUCIARIOS Y GENERALES: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$14,132 Y CONSOLIDADO \$14,132.

INGRESO POR VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0;

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$0.

UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL SEGMENTO: OFICINAS \$59,591; INDUSTRIAL \$10,355; CORPORATIVO (\$14,132) Y CONSOLIDADO \$55,814.

INGRESOS FINANCIEROS Y GANANCIA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$1,840.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$0; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$57,654.

ADICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN: OFICINAS \$0; INDUSTRIAL \$281,186; CORPORATIVO \$0 Y CONSOLIDADO \$281,186.

11. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS NO EFECTIVOS

NUEVAS NORMAS NO ADOPTADAS

POR OTRA PARTE, FIBRA MTY NO HA APLICADO LAS SIGUIENTES IFRS NUEVAS Y REVISADAS QUE FUERON EMITIDAS, PERO QUE TODAVÍA NO ENTRAN EN VIGOR AL 30 DE JUNIO DE 2015.

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS

LA IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS, EMITIDA EN JULIO DE 2014, SUSTITUYE A LA IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN. ESTA NORMA INCLUYE REQUISITOS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN, DETERIORO, BAJA Y CONTABILIDAD DE COBERTURA GENERAL. ESTA VERSIÓN REPLAZA A TODAS LAS VERSIONES ANTERIORES Y ES OBLIGATORIAMENTE EFECTIVA PARA PERIODOS QUE COMIENCEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2018, CON APLICACIÓN ANTICIPADA PERMITIDA. LA IFRS 9 (2014) NO REPLAZA LOS REQUISITOS DE LA CARTERA DE VALOR RAZONABLE DE CONTABILIDAD DE COBERTURAS PARA EL RIESGO DE TASA DE INTERÉS PORQUE ESTA PARTE DEL PROYECTO ESTABA SEPARADA DEL PROYECTO DE IFRS 9.

LA IFRS 9 (2014) ES UN ESTÁNDAR COMPLETO QUE INCLUYE LOS REQUERIMIENTOS PREVIOS EMITIDOS Y LOS CAMBIOS ADICIONALES SIGUIENTES: LA INTRODUCCIÓN DE UN NUEVO MODELO DE DETERIORO DE LA PÉRDIDA ESPERADA Y CAMBIOS LIMITADOS A LOS REQUISITOS DE CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS. CONCRETAMENTE, EL NUEVO MODELO DE DETERIORO SE BASA EN LAS PÉRDIDAS CREDITICIAS ESPERADAS EN LUGAR DE LAS PÉRDIDAS INCURRIDAS, Y SE APLICARÁ A LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA VALUADOS A SU COSTO AMORTIZADO O A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES, A ARRENDAMIENTOS POR COBRAR, CONTRATOS DE ACTIVOS, CIERTOS COMPROMISOS DE PRÉSTAMOS POR ESCRITO Y A LOS CONTRATOS DE GARANTÍAS FINANCIERAS. EN CUANTO A LA NUEVA CATEGORÍA DE MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES, SERÁ APLICABLE A LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA QUE ESTÁN DENTRO DE UN MODELO DE NEGOCIO CUYOS OBJETIVOS SE LOGRAN MEDIANTE LA COLECTA DE FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES Y LA VENTA DE ACTIVOS FINANCIEROS.

EL FIDEICOMISO SE ENCUENTRA EN EL PROCESO DE EVALUAR LOS IMPACTOS POTENCIALES QUE SE DERIVEN DE LA ADOPCIÓN DE ESTA NORMA.

IFRS 15, INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES

LA IFRS 15, INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES, FUE EMITIDA EN MAYO DE 2014 Y ES EFECTIVA PARA PERIODOS QUE INICIAN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2017, AUNQUE SE PERMITE SU ADOPCIÓN ANTICIPADA. BAJO ESTA NORMA, EL RECONOCIMIENTO DE INGRESOS ESTÁ BASADO EN CONTROL, ES DECIR, UTILIZA LA NOCIÓN DE CONTROL PARA DETERMINAR CUÁNDO UN BIEN O SERVICIO ES TRANSFERIDO AL CLIENTE.

LA NORMA TAMBIÉN PRESENTA UN ÚNICO MODELO INTEGRAL PARA LA CONTABILIZACIÓN DE INGRESOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FMTY**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2015**

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES Y SUSTITUYE A LA GUÍA DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS MÁS RECIENTE, INCLUYENDO LA ORIENTACIÓN ESPECÍFICA DE LA INDUSTRIA. DICHO MODELO INTEGRAL INTRODUCE UN ENFOQUE DE CINCO PASOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE INGRESOS: 1) IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO; 2) IDENTIFICAR LAS OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO EN EL CONTRATO; 3) DETERMINAR EL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN; 4) ASIGNAR EL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN A CADA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑO EN EL CONTRATO; 5) RECONOCER EL INGRESO CUANDO LA ENTIDAD SATISFAGA LA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑO. ADEMÁS, SE INCREMENTA LA CANTIDAD DE REVELACIONES REQUERIDA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS, TANTO ANUALES COMO INTERMEDIOS.

FIBRA MTY SE ENCUENTRA EN EL PROCESO DE EVALUAR LOS IMPACTOS POTENCIALES EN SUS ESTADOS FINANCIEROS POR LA ADOPCIÓN DE ESTA NORMA.

12. HECHOS POSTERIORES

A) EL 6 DE JULIO DE 2015, FIBRA MTY RECIBIÓ LA DEVOLUCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) CORRESPONDIENTE A LA ADQUISICIÓN DE SU PORTAFOLIO INICIAL DE CONTRIBUCIÓN. EL IMPORTE DE LA DEVOLUCIÓN ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$312.3 MILLONES DE PESOS. ESTOS RECURSOS SERÁN DESTINADOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES QUE COMPLEMENTEN EL PORTAFOLIO ACTUAL DEL FIDEICOMISO.

B) EL 13 DE JULIO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO APROBÓ UNA DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO EN FAVOR DE LOS TENEDORES DE CBFIS POR UN IMPORTE DE \$54,152 QUE CORRESPONDE A \$0.1787 PESOS POR CBFIS Y SERÁ PAGADO EL 17 DE AGOSTO DE 2015.

VER ARCHIVO IFRSTRIM_2T15.PDF EL CUAL INCLUYE "ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS NO AUDITADOS".
