Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
FIDEICOMITENTE

Banco Invex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
FIDUCIARIO EMISOR

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚN

Nombre y Dirección del Fiduciario
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.
Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9
Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México

Nombre y Dirección del Fideicomitente
Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884
Oficinas en el Parque, Torre 1 – PM
Col. Santa María
Monterrey, N.L., 64650

Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.)

Clave de Pizarra	Tipo de valor	Bolsa en donde están registrados
FMTY 14	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.	Bolsa Mexicana de Valores

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en Circulación
482,504,690 Al 31 de diciembre de 2016.
483,398,368 Actual.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería
38,784,021 Al 31 de diciembre de 2016.
37,890,343 Actual.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso
Los CBFIs son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157, de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado íntegramente en fecha 1 de diciembre de 2014.

Fideicomisarios
Los Tenedores de los CBFIs.

Administrador
Administrador Fibra Mty, S.C.

Asesores y Auditor Externo
KPMG Cardenas Dosal, S.C. –Asesor Fiscal.
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited–Auditor Externo.

Cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. – Servicios de administración de inmuebles, mediación mercantil y de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática.
Hines Interests, S.A. de C.V. – Servicios de administración de inmuebles
Servicios Administrativos y Ejecutivos Welt, S.A. de C.V. – Servicios de administración de inmuebles
Cortina Facilities, S.A. de C.V. – Servicios de administración de inmuebles
Jones Lang LaSalle –Avalúo de propiedades.
CBRE – Avalúo de propiedades.
IRStrat, S.A. de C.V. –Servicios de Mercado.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del Fideicomiso
El Portafolio actual está compuesto por 35 propiedades, 20 siendo de característica industrial, 5 comerciales y 10 de oficinas, dichas propiedades se encuentran distribuidas a lo largo de 12 mercados en 8 Entidades Federativas. El área bruta rentable del portafolio es de 406,264 metros cuadrados y se mantiene un nivel de ocupación por encima del 97%.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo
Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso llevamos a cabo la distribución de al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de CAPEX;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable;
- Gastos de operación; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

De conformidad con nuestro Fideicomiso durante el periodo reportado se realizaron Distribuciones de Efectivo en forma trimestral previa aprobación por parte del Comité de Auditoria y del Comité Técnico, cumpliendo con el requisito de distribuir al menos el 95% del Resultado Fiscal, conforme a lo dispuesto por la LISR.

Fuente de las Distribuciones
Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento
Al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene un nivel de endeudamiento de 23.17% cumpliendo con los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Contrato de Fideicomiso.

Índice de cobertura de servicio de la deuda
Al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene un índice de cobertura de servicio de la deuda de 5.00 veces, según la metodología de cálculo de dicho índice conforme a la Circular Única de Emisoras.

Ausencia de la obligación de pago
Salvo por la obligación de distribuir en forma anual al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio correspondiente conforme a la LISR, no existe obligación de efectuar pagos o hacer distribuciones a los tenedores. Solo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y así se determine conforme a la política de distribución aplicable al amparo del Fideicomiso y conforme a la legislación aplicable. Ninguno del Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, la Subsidiaria, el Intermediario Colocador, o sus respectivas subsidiarias o afiliadas, tiene responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

CBFIs no amortizables
Nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las Distribuciones
Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario
S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen Fiscal
El Fideicomiso se rige por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibe el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Dictamen valuatorio
Los CBFIs, por su naturaleza y con base a la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

Plazo y fecha de vencimiento del Fideicomiso
El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC.

Número de series en que se divide la emisión
Una

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso
Cada CBFI otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Subordinación de los títulos, en su caso
No aplica

Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Contenido

REPORTE ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1) INFORMACIÓN GENERAL 1
a) Glosario de términos y definiciones 2
b) Resumen ejecutivo 6
c) Factores de riesgo 26
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso. 40
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro 40
f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes. 40
g) Documentos de carácter público 41
2) EL FIDEICOMISO 42
a) Historia y desarrollo del Fideicomiso 42
b) Descripción del negocio 45
i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.) 45
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 45
iii) Principales clientes 46
iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal. 46
v) Recursos humanos 46
vi) Información de mercado 47
vii) Estructura de administración 47
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 47
ix) Derechos 47
x) Distribuciones 47
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso 48
i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso 48
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios. 48
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc. 48
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés) Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), Cartera Vencida, etc.) 52
v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones. 52
vi) Informe de deudores relevantes. 52
d) Contratos y acuerdos relevantes 52
e) Administradores. 58
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso. 64
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés. 64
h) Auditores externos. 66
i) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores. 67
j) Mercado de Capitales. 67
i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores. 67
ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores. 67
iii) Formador de mercado 68
3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES 68
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos 68
b) Descripción del negocio 69
i) Actividad principal. 70
ii) Recursos humanos. 70
iii) Estructura corporativa 70
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales. 70
c) Administradores y accionistas. 70
4) INFORMACIÓN FINANCIERA 70
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso 70
b) Informe de créditos relevantes 73
c) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados consolidados de operación. 83
i) Resultados de la operación. 83
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital. 86
iii) Control interno 88
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas. 89
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA 90
a) Información financiera seleccionada 90
b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación. 91
i) Resultados de la operación. 91
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital. 92
6) PERSONAS RESPONSABLES

7) ANEXOS

a) Estados Financieros Dictaminados

b) Información Adicional

1) INFORMACIÓN GENERAL

Declaraciones sobre expectativas

Este Reporte Anual contiene palabras tales como "creer", "esperar" y "anticipar" y expresiones similares que identifican expectativas. El uso de estos términos refleja nuestras opiniones acerca de acontecimientos futuros y desempeño financiero. Los resultados reales pueden diferir materialmente de aquellas expectativas para el futuro como resultado de diversos factores que pueden estar fuera de nuestro control, incluidos pero no limitados a:

- Competencia en nuestra industria y mercados;
- Nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- Nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- El desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- Nuestra capacidad para realizar exitosamente adquisiciones estratégicas de propiedades, expandir nuestro negocio a nuevos mercados, desarrollar propiedades y arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- Tendencias económicas en las industrias o en los mercados en los que operemos;
- La capacidad para hacer distribuciones en efectivo a los tenedores;
- El mercado general, condiciones económicas y políticas, particularmente en México;
- El efecto de los cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera, la intervención de autoridades regulatorias, directrices del gobierno y la política monetaria o fiscal en México;
- Nuestra capacidad para obtener financiamientos necesarios y en términos y condiciones favorables;
- Nuestra capacidad para generar suficientes flujos de efectivo para cumplir con cualquier obligación por servicio de deuda futura y pagar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- Los términos de las leyes y disposiciones gubernamentales que nos apliquen así como las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación e incrementos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles;
- Nuestra habilidad para mantener nuestro carácter de FIBRA; y
- Los factores de riesgo descritos en la sección "Factores de Riesgo "del presente Reporte Anual.

En consecuencia, recomendamos a los lectores que no depositen una confianza indebida en estas expectativas. En todo caso, estas expectativas se refieren únicamente al momento en que fueron emitidas, y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar cualquiera de ellas, ya sea como resultado de nueva información, acontecimientos futuros u otra causa.

Presentación de información financiera y otra información

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, las referencias en el presente Reporte Anual a "el Fiduciario Emisor," "nosotros" y "nuestros", son referencias a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario del Fideicomiso No. 2157 ("Fibra Mty" o el "Fideicomiso"), un Fideicomiso inmobiliario mexicano constituido recientemente y con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, con un componente preponderante de oficinas. Las referencias en este Reporte Anual a "el Administrador" se refieren a Administrador Fibra Mty, S.C. El Fideicomiso es manejado internamente por el Administrador, convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Información Financiera

El presente Reporte Anual contiene la información financiera consolidada y operativa del Fideicomiso y su Subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C. Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso es propietario de 35 inmuebles.

El presente Reporte Anual contiene los estados financieros consolidados del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y el período comprendido del 25 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, incluyendo las notas de los mismos (conjuntamente, los "Estados Financieros Consolidados"). Los Estados Financieros Consolidados contienen los activos netos y los resultados de operación del Fideicomiso y han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión e instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable. Adicionalmente, todos los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados de los Estados Financieros Consolidados.

La información financiera contenida en el presente Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2016.

Información de Divisas

En este Reporte Anual, los términos "Pesos", Ps., "$" y "M.N." significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos "US$" y "Dólar" ó "Dólares" significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso, la administración de FibraMty ha determinado que su moneda funcional es el Peso. Por lo tanto, debido a que las

operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en Pesos, 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.

Redondeo

Los montos mostrados en este Reporte Anual han sido redondeados, y por lo tanto, los totales pueden no ser equivalentes a la suma de los números presentados.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de este Reporte Anual está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas, incluyendo: CBRE y Jones Lang LaSalle, empresas financieras y de servicios profesionales especializadas en bienes inmuebles; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("INEGI"); Banco de México; Colliers, una firma mundial de servicios inmobiliarios; el Banco Mundial; el Fondo Monetario Internacional ("FMI"); el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas ("IMEF"). Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

a) Glosario de términos y definiciones

Los términos utilizados en el presente Reporte Anual tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

Términos	Definiciones
"Activos Inmobiliarios"	Significa cualquier derecho relacionado con los Inmuebles, incluyendo los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de los arrendamientos de los Inmuebles o de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Inmuebles en los que el Fideicomiso invierta, ya sea directamente o a través de los Fideicomisos de Propiedades.
"Administrador"	Significa Administrador Fibra Mty, S.C. entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso.
"AFFO"	Fondos Generados por la Operación Ajustados, (o "*Adjusted Funds From Operation"* por sus siglas en inglés).
"Aportación Inicial"	Significa la cantidad de $1,000.00 que el Fideicomitente entregó al Fiduciario como aportación inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la sección "Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs" en el presente Reporte Anual.
"Auditor Externo"	Significa el Auditor Externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CBFIs"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 61, 62, 63 Bis 1, sección II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV.
"CBRE"	Significa cualquiera de las empresas del grupo CBRE Group, Inc. dedicadas a la prestación de diversos servicios de asesoría en el ramo inmobiliario, según corresponda.
"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Términos	Definiciones
"Comité de Auditoría"	Significa el comité de auditoría que esté formado por al menos 3 (tres) Miembros Independientes, nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección "Administradores – Comité de Auditoría" del presente Reporte Anual.
"Comité de Endeudamiento"	Significa el comité de endeudamiento que esté formado por al menos 3 (tres) miembros, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico y que tendrá las facultades que se señalan en el Contrato de Fideicomiso.
"Comité de Inversiones"	Significa el comité de inversiones que esté formado por al menos 3 (tres) miembros designados por el Comité Técnico, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes y que tendrá las facultades que se señalan en el Contrato de Fideicomiso.
"Comité de Nominaciones"	Significa el comité de nominaciones que esté formado por al menos 3 (tres) miembros nombrados por el Comité Técnico, el cual estará integrado cuando menos por dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico que tienen las facultades descritas en la sección "Administradores – Comité de Nominaciones" del presente Reporte Anual; en el entendido, que dicho comité se integrará de cuando menos 2 (dos) Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico.
"Comité de Prácticas"	Significa el comité de prácticas formado por al menos 3 (tres) Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección "Administradores – Comité de Prácticas" del presente Reporte Anual.
"Comité Técnico"	Significa nuestro comité técnico descrito en la sección "Administradores – Comité Técnico".
"Contrato de Administración"	Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario Emisor con el Administrador para que este último desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fibra Mty"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, 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 de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre de 2014.
"Contratos de Arrendamiento"	Significan los contratos de arrendamiento que han sido celebrados a la fecha de este Reporte Anual, respecto del Portafolio de Fibra Mty,
"Cuentas del Fideicomiso"	Significan las cuentas bancarias que mantiene y deberá mantener el Fiduciario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y conforme le instruya de tiempo en tiempo el Administrador.
"Desarrollos Delta"	Las entidades en las que la familia Garza Santos mantiene una participación mayoritaria en el capital social y que actúan como las principales aportantes del portafolio inicial de formación, entre las que se encuentran las siguientes: Bufete Inmobiliario Gala, S.A de C.V., Buro Inmobiliario Imagen, S.A de C.V., Buro Panamericano de Inmuebles, S.A., Consorcio Inmobiliaria América, S.A., Delta Inmobiliaria y Valores, S.A de C.V., Inmobiliaria Capricornio, S.A de C.V., Inmobiliaria Missouri, S.A de C.V., Inmobiliaria Papaluapan, S.A de C.V., Inmobiliaria Río Pilón, S.A de C.V., Inmobiliaria San Arturo, S.A de C.V., Inmobiliaria San Cirilo, S.A de C.V., Inmobiliaria Sultana del Norte, S.A de C.V., Inmobiliaria Tamazunchale, S.A de C.V. y Promotora Inmobiliaria Express, S.A.
"Desinversión"	Significa cualquier desinversión de cada Inversión que lleve a cabo el Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o de los Tenedores, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras.
"Distribuciones"	Significa las distribuciones que realice el Fiduciario a los tenedores de los CBFIs de al menos 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.
"DSI"	Significa, DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V.
"Emisión"	Significa cada emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
"Emisnet"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Términos	Definiciones
"Endeudamiento"	Significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin duplicar cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.
"Entidades Aportantes"	Los Fideicomitentes Adherentes.
"EUA" o "Estados Unidos"	Estados Unidos de América.
"FFO"	Fondos Generados por la Operación, (o "*Funds From Operation*" por sus siglas en inglés).
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
"Fideicomiso Garza Santos"	Significa el contrato de fideicomiso No.1828 de fecha 20 de noviembre de 2014, celebrado entre Marcela María Garza Santos, Yolanda Paola Garza Santos, David Francisco Garza Santos, Alberto Eugenio Garza Santos y Federico Garza Santos, como fideicomitentes y fideicomisarios, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario.
"Fideicomisos de Propiedades"	A la fecha de este Reporte Anual, significan los siguientes contratos de fideicomiso: (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1679 de fecha 15 de Agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2014, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario; y (ii) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 1977 de fecha 15 de Agosto de 2014, según el mismo ha sido íntegramente modificado en fecha 1° de diciembre de 2015, celebrado por y entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. Posteriormente podrá significar cualquier otro fideicomiso irrevocable constituido en México a través del cual el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Propiedades deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR, salvo en los casos en que lo autorice cualquier Autoridad Gubernamental competente.
"Fideicomitente"	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
"Fiduciario"	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
"Fiduciario de los Fideicomisos de Propiedades"	Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, actuando como fiduciario de los Fideicomisos de Propiedades o la entidad que lo sustituya conforme a los Fideicomisos de Propiedades.

Términos	Definiciones
"Fines del Fideicomiso"	Significan los fines del fideicomiso que se señalan en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Propiedades), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR.
"Gastos del Fideicomiso"	Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario.
"Grupo de Personas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"GSA"	Green Street Advisors, Inc.
"IFRS"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).
"Inmuebles"	Significa cualquier bien inmueble o derecho real sobre los mismos.
"Inmuebles Corporativos"	Bienes inmuebles destinados por sus arrendatarios a propósitos operacionales de su organización, entre las cuales se encuentran oficinas centrales, oficinas corporativas, oficinas operativas y de soporte, oficinas de representación, sucursales, centros de distribución o manufactura e inclusive, inmuebles que tengan por objetivo desempeñar alguna función central de un determinado negocio."
"Intermediario Colocador"	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
"Ingreso Neto Operativo" o "NOI" o "ION"	Es el resultado de restar a los ingresos totales los siguientes conceptos: (i) gastos de administración y mantenimiento de nuestras propiedades, (ii) impuesto predial, y (iii) seguros.
"Inversiones"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Propiedades cuyo patrimonio esté compuesto por Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Propiedades).
"Inversiones Permitidas"	Significa las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que el Fiduciario deba invertir en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 año, lo anterior en el entendido de que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"Jones Lang LaSalle" o "JLL"	Significa la empresa LaSalle Partners, S. de R.L. de C.V., la cual opera en México bajo las marcas Jones Lang LaSalle o JLL.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa los lineamientos aprobados por el Comité Técnico de conformidad con los cuales el Fideicomiso podrá incurrir en, o asumir, Endeudamientos en cualquier momento y por cualquier motivo.
"Lineamientos de Inversión"	Significa los lineamientos aprobados por el Comité Técnico de conformidad con los cuales el Fideicomiso podrá realizar Inversiones para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de cualquier Fideicomiso de Propiedades y sea designado como tal al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
"Oferta"	Significa la oferta en México de los CBFIs.
"Operaciones de Formación"	Significa la serie de operaciones celebradas de manera concurrente con la Oferta para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.

Términos	Definiciones
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa el conjunto de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial, (b) los Recursos de la Emisión, (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios, (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas), (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios, (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Plan de Incentivos"	Significa el plan de compensación de los ejecutivos clave del Administrador y del Presidente del Comité Técnico, mismo plan que es gobernado por el Comité de Prácticas Corporativas.
"Portafolio"	Significan los Activos Inmobiliarios aportados al Contrato de Fideicomiso, incluyendo el Portafolio Inicial.
"Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso previo a, o de manera sustancialmente simultánea con, la realización de la Oferta y como parte de las Operaciones de Formación.
"Propiedades Iniciales"	Significan los 9 inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial"
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos o que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la BMV.
"REITS"	Significan los *Real Estate Investment Trusts*.
"Renta Base Anualizada"	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 (doce) meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los reembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el arrendatario y trasladados a Fibra Mty.
"Representante Común"	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, sus causahabientes, cesionarios o la entidad que lo sustituya conforme al Contrato de Fideicomiso.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad o Pérdida Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria en México.
"Superficie Bruta Rentable", "Área Bruta Rentable o "ABR"	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de las Propiedades al término del período, medida en metros cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
"Tenedores"	Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.
"Título"	Significa el título que ampara los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
"Valuador Independiente"	Significa el banco de inversión, despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente quien llevará a cabo el avalúo de los Activos Inmobiliarios.

b) Resumen ejecutivo

General

Somos un Fideicomiso Irrevocable constituido bajo el número F/2157 de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario 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 y según el mismo fue íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre 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.

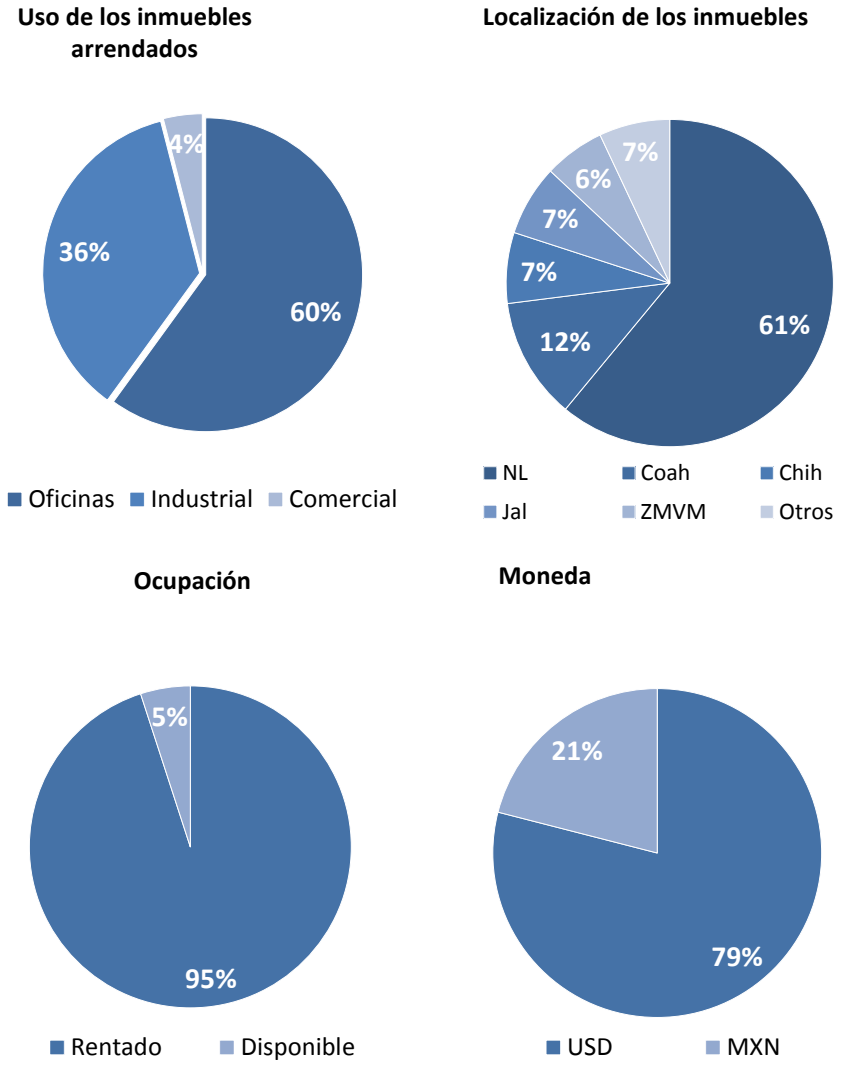
Fibra MTY, es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no

está sujeto a ISR en México. Para mantener el carácter de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Fibra Mty se constituyó como el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México administrado y asesorado 100% en forma interna, ya que el Administrador es una subsidiaria de Fibra Mty y se encuentra bajo la supervisión de nuestro Comité Técnico, quien evalua su desempeño, aprueba sus esquemas de compensación y fija de manera contínua sus objetivos. Somos una FIBRA diversificada y como tal nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos en los sectores de oficinas, industrial y comercio. Durante las Operaciones de Formación el Portafolio Inicial se consitituyó con un total de 9 Inmuebles Corporativos localizados en los estados de Nuevo León y Chihuahua, con una Área Bruta Rentable de 132,698 metros cuadrados. Con posterioridad a las Operaciones de Formación hemos adquirido adicionalmente un total de 26 Inmuebles Corporativos.

Considerando lo anterior, al cierre del 2016, nuestro Portafolio se compone de 35 Inmuebles Corporativos distribuidos a lo largo de 12 mercados en 8 entidades federativas , con una Área Bruta Rentable de 406,264 metros cuadrados y que cuentan con un nivel de ocupación por encima del 97% y el estado físico de los mismos se mantiene en niveles óptimos de operación. El Portafolio está compuesto por derechos fideicomisarios sobre: (a) 10 inmuebles para oficinas con una Área Bruta Rentable de 119,734 metros cuadrados; (b) 20 inmuebles industriales con una Área Bruta Rentable de 268,240 metros cuadrados; y (c) 5 inmuebles comerciales con una Área Bruta Rentable de 18,290 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre de 2016, los principales indicadores de nuestro Portafolio comprenden las siguientes variables: (i) el deslgose del uso del activo inmobiliario (oficinas, industrial y comercial) , (ii) la localización de los inmuebles en las entidades federativas del país, (iii) el nivel de la ocupación de los inmuebles, y (iv) el desglose de las monedas utilizadas; en términos de ingresos por arrendamiento anuales calculados sobre contratos activos al 31 de diciembre de 2016:



(Información al 31 de diciembre de 2016)

De los indicadores de nuestro portafolio, sobresalen los siguientes puntos: (i) el uso principal de los inmuebles es para oficinas, representando el 60% del ingreso de nuestro Portafolio; (ii) el 61 % del ingreso total del Portafolio proviene de arrendamientos de inmuebles ubicados en el estado de Nuevo León; (iii) el nivel de ocupación es del 95% del ingreso total potencial del Portafolio para arrendamiento; (iv) el 79% del ingreso por arrendamiento establecido en los contratos del Portafolio esta denominado en dólares.

Nuestro Modelo de Negocios

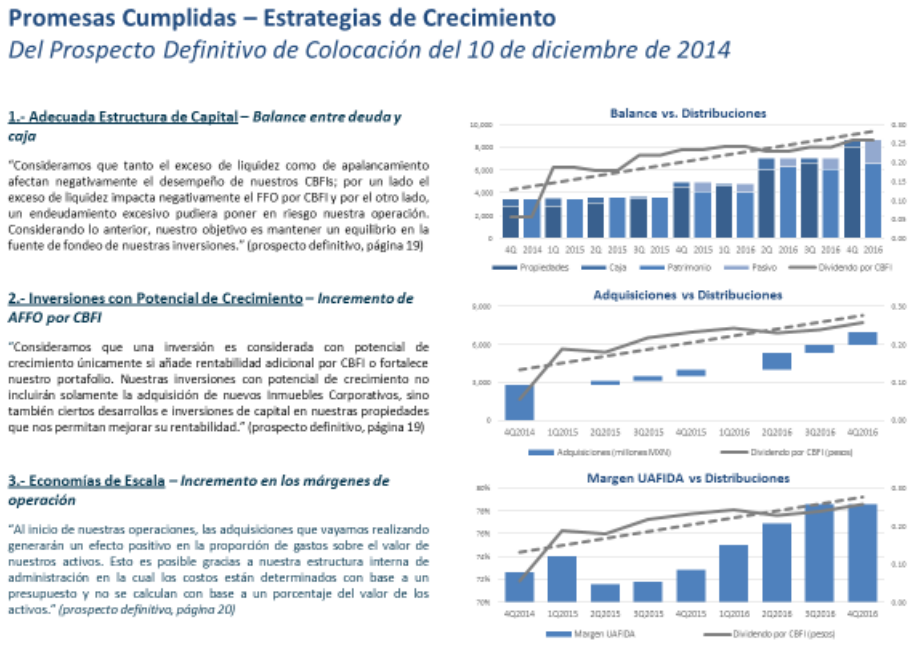
El modelo de negocios de Fibra MTY está basado en una administración óptima de nuestros activos cuidadosamente seleccionados que, combinada con los siguientes cuatro pilares, nos permite maximizar el valor entregado a nuestros inversionistas de manera viable y sostenible:

Gobierno Corporativo Alineado. La estructura de gobierno corporativo de Fibra MTY está diseñada de conformidad con las Mejores Prácticas Corporativas, así como de estándares internacionales, gracias a la administración internamiente manejada, los intereses de nuestro Administrador están completamente alineados con los de nuestros inversionistas. Asimismo, la rendición de cuentas se basa en que nuestro Comité Técnico mantiene una estructura "*Non Staggered Board*", un esquema flexible que permite a la Asamblea de Tenedores mantener o modificar las instancias donde se toman las decisiones importantes.

Portafolio de Alta Calidad. Las propiedades que conforman nuestro Portafolio se distinguen por contar con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Lo cual debe reflejarse en flujos de efectivo predecibles. De igual manera, buscamos construir una base diversificada y poco concentrada de arrendatarios e inmuebles en diferentes mercados que tengan sentido estratégico y que cumplan con nuestros criterios de inversión.

Estructura Balanceada de Capital. En Fibra MTY creemos que una mezcla adecuada entre emisiones de capital y una estructura de deuda óptima fortalecen nuestro desarrollo y por tanto la rentabilidad de nuestros CBFIs, por lo que hemos establecido el objetivo de mantener un equilibrio en la fuente de fondeo de nuestras inversiones. Dado que contamos con líneas de crédito con opciones de prepago, nuestras emisiones subsecuentes de capital estarán destinadas a la adquisición de nuevas propiedades y/o el pago de pasivos según sea el caso, tomando siempre en cuenta el mantener un nivel de Distribuciones competitivo.

Estrategia Ordenada de Crecimiento. En Fibra MTY definimos una inversión con potencial únicamente si añade rentabilidad adicional por CBFI o fortalece la posición de nuestro portafolio. Nuestras inversiones con potencial de crecimiento no incluirán solamente la adquisición de nuevos inmuebles corporativos, sino también ciertos desarrollos e inversiones de capital en nuestras propiedades que nos permitan mejorar su rentabilidad.



Nuestras Ventajas Competitivas

***Primer FIBRA manejada internamente con beneficios tangibles para nuestros inversionistas*.** Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas tal y como lo son los REITS en los EUA, mismos que han evolucionado en las últimas décadas. En una estructura internamente manejada y asesorada el administrador es propiedad de la fibra, por lo cual se generan 3 principales beneficios: 1. Los objetivos son definidos con el Comité Técnico, que en nuestro caso el 70% es independiente. Quién a su vez dará seguimiento a su cumplimiento; 2. La remuneración y reconocimientos para la administración están ligadas a dichos objetivos. Por lo tanto, existe una clara alineación con los intereses de los inversionistas de la fibra; 3. El administrador funciona en base a presupuestos aprobados por el Comité Técnico, por lo tanto no existen comisiones por tamaño, adquisiciones u otras actividades. Con esto, se generan economías de escala que benefician a los inversionistas de la fibra

Sólida base de ingresos con flujos predecibles. Nuestra base de ingresos es sólida y diversificada, ya que contamos con derechos sobre más de 82 Contratos de Arrendamiento, la mayoria de mediano y largo plazos que nos permite hacer un pronóstico fiable de nuestros ingresos futuros. Dichos contratos cuentan con disposiciones contractuales de aumento de renta ligadas, en la mayoría de los casos, a la inflación y con períodos remanentes de 5.5 años en promedio ponderado por renta, al 31 de diciembre de 2016. Por tanto, consideramos que el riesgo de volatilidad en los ingresos y flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento es bajo. En la misma línea, la estructura de nuestra operación nos permite realizar un pronóstico certero de gastos que básicamente incluye prediales, seguro, mantenimiento, sueldos y salarios, entre otros, para obtener un cálculo predecible de los flujos del negocio. Nuestro objetivo es asignar nuestros recursos de la manera más eficiente buscando un flujo de efectivo a corto plazo que nos permita generar una distribución competitiva para nuestros Tenedores de CBFIs. Durante el 2016 nuestro Portafolio observó una tasa de retención positiva superior al 90%. Los contratos no renovados, representaron menos de 2% de la totalidad de ingresos por arrendamiento. Por último, consideramos que nuestros flujos de efectivo proyectados nos podrían dar acceso a términos de financiamiento favorables lo que, en su momento, ayudará a incrementar nuestro rendimiento.

Equipo administrativo institucional con amplia experiencia. El equipo de administración de Fibra Mty tiene una experiencia acumulada de más de 60 años en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles, así como vasta experiencia en el sector financiero y bursátil. El Director General de nuestro Administrador es Jorge Avalos Carpinteyro, el Director de Operaciones y Adquisiciones es Javier Llaca García y el Director de Administración y Finanzas es Jaime Martínez Trigueros. Ver apartado "Recursos Humanos – Equipo Directivo". El equipo de nuestro Administrador está completamente dedicado a la ejecución de la estrategia y a la operación de Fibra Mty y se apoya en una de las plataformas y aplicaciones de tecnología de manejo y administración de bienes raíces más novedosas del mercado para apoyar el proceso de toma de decisión y hacer oportuna la ejecución.

Gobierno corporativo de clase mundial con riguroso control interno. Diseñamos una estructura de gobierno corporativo basada en los estándares establecidos por GSA, empresa líder en el análisis del mercado inmobiliario y de los REITS por más de 25 años. GSA, realiza de manera periódica y sistemática una evaluación de diversos REITS bajo su sistema de evaluación de gobierno corporativo. Los parámetros valorados por GSA se enfocan en una visión de rendición de cuentas a nivel interno en la organización y a nivel obtención de resultados para los inversionistas. Consideramos que nuestra estructura de gobierno corporativo está diseñada para respetar los derechos de los Tenedores de CBFIs y alinear los intereses de la administración en el mismo sentido. La facultad de la toma de decisiones está a cargo de nuestro Comité Técnico, el cual se auxilia por diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes, pero sin sustituir al Comité Técnico. El Comité Ténico cuenta con una mayoría de miembros independientes. La supervisión de la operación de Fibra Mty está encomendada a nuestro Administrador, quien cuenta con un director general, un director de operaciones y adquisiciones y un director de administración y finanzas, quienes están encargados de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo objetivos estratégicos y administrando nuestras relaciones con los inversionistas. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico, se apoya adicionalmente en (i) el Comité de Auditoría, (ii) el Comité de Prácticas Corporativas, (iii) el Comité de Inversiones, (iv) el Comité de Nominaciones y (v) el Comité de Endeudamiento, para llevar a cabo sus funciones.

Portafolio de alta calidad y arrendatarios de primer nivel. Las propiedades que conforman nuestro Portafolio se distinguen por contar con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Estos tres elementos son fundamentales para mantener arrendatarios satisfechos, relaciones de largo plazo con grupos empresariales y alta posibilidad de renovación de sus contratos de arrendamiento. La calidad, manejo y ubicación de nuestros activos nos permite contar con arrendatarios de alta calidad, incluyendo compañías mexicanas y multinacionales líderes, dentro de las cuales se incluyen empresas como Accenture, American Airlines, Axtel, Baker & Mckenzie, Cemex, Cuprum, Danfoss, Epicor, General Electric, KPMG, Mary Kay, Price Waterhouse Coopers, Zimag Logistics (FEMSA), Oracle, Walmart, entre otras. Este tipo de arrendatarios tienden a tener una calidad crediticia mayor y por lo tanto un historial estable de pagos de renta.

Localizacion de los inmuebles de nuestro Portafolio en entidades federativas con mayor potencial económico: Los ingresos por arrendamiento del sector oficinas provienen principlamente de inmuebles localizados en Monterrey, Zona Metropolitana del Valle de México y Guadalajara. Los ingresos por arrendamiento del sector industrial provienen de algunos mercados de la Región Norte, Región Bajío y Región Centro. La experiencia de nuestro equipo de administración ha logrado detectar oportunidades de inversión inmobiliaria en las entidades federativas que mejor se ajustan a proporcionar buenas condiciones de mercado.

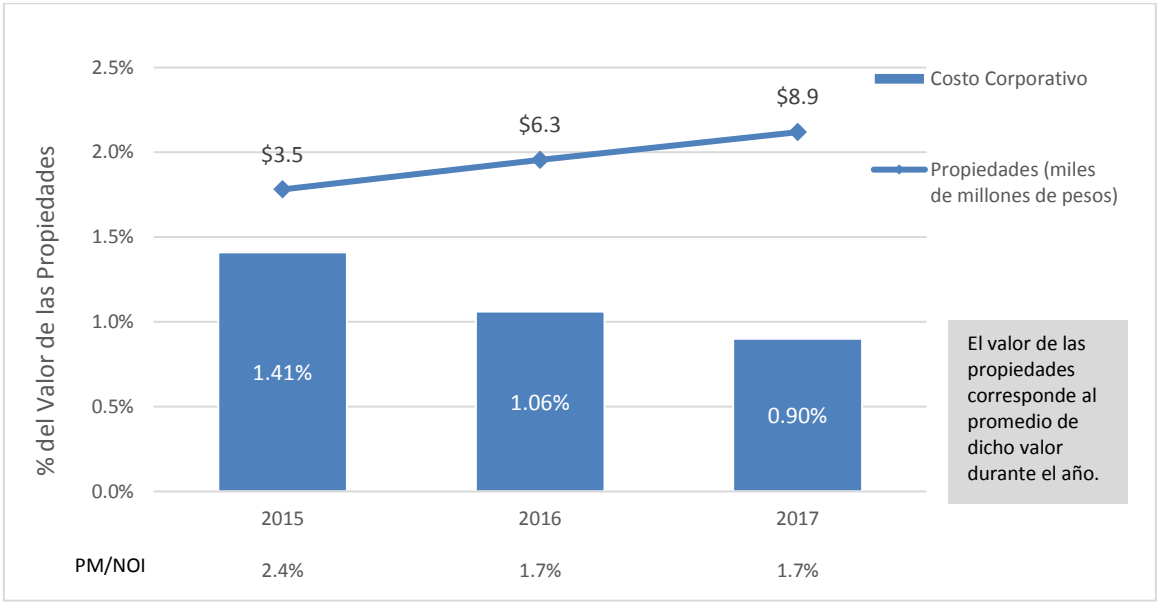
Ingresos derivados de nuestro Portafolio denominados principalmente en Dólares. Los ingresos por renta generados por el arrendamiento de inmuebles de nuestro Portafolio están denominados principalmente en Dólares, mientras que sus gastos están denominados principalmente en Pesos. Al 31 de diciembre de 2016, en promedio aproximadamente el 79% de los ingresos fueron denominados en Dólares, mientras que en su gran mayoría nuestros gastos estuvieron denominados en pesos. Considerando que

la mezcla actual de ingresos denominados en dólares, y adicionalmente si las adquisiciones futuras de inmuebles se realizan para generar nuevos arrendamientos con una alta proporción de ingresos denominados en Dólares, seguiremos teniendo una cobertura natural ante posibles fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar.

Fortalezas del negocio. Nuestras ventajas competitivas están soportadas por las siguientes fortalezas del negocio que nos posicionan como una alternativa atractiva de inversión:

Alineación de incentivos. Somos la primera FIBRA mexicana que es administrada y asesorada internamente, lo que de acuerdo a los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. Un reflejo de este argumento es que en la actualidad prácticamente no existen REITs en los EUA administrados externamente . La alineación de incentivos se refleja a nuestro parecer, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura dónde la administración, asesoría y adquisiciones de la FIBRA, es llevada a cabo por una empresa externa, que cobra comisiones por estos tres rubros. En nuestro caso, al ser una administración interna y regulada por nuestro Comité Técnico, los gastos en los que incurre Fibra Mty por administrar, asesorar o adquirir propiedades no están diseñados con base a una comisión sino a un presupuesto de gastos aprobado por nuestro Comité Técnico en relación al tamaño de nuestra estructura de capital humano, generando economías de escala que se traducen en rendimiento adicional para los Tenedores de CBFIs. En este sentido, será más transparente el esquema de compensación de cada uno de los directivos de la FIBRA, facilitando el proceso de rendición de cuentas. Asimismo, una FIBRA que es llevada conforme a una administración interna, refleja los costos de operación como tales y no se calculan como porcentaje de los activos. Por lo tanto, al incrementarse el volumen de inmuebles, pensamos que la mayor parte de los gastos se reducirá en relación al valor de las propiedades, lo que generaría beneficios a los inversionistas.

Evolución de los gastos de administración de la propiedad como porcentaje del valor de los activos inmobiliarios:



Nota. Los datos para el 2016 y 2015 están basados en las cifras históricas de Fibra Mty, mientras que los del año 2017 se presentan como una proyección estimada y únicamente tienen como objetivo mostrar los beneficios de las economías de escala.

La tendencia de largo plazo en EUA y en otros países es hacia la internalización de los REITS o sus comparables internacionales, y de acuerdo a ciertos estudios[1] [2], los REITS que son administrados internamente exceden históricamente en promedio en 7% anual los retornos de los REITS administrados externamente.

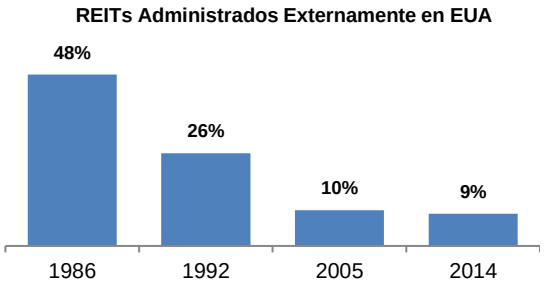
[1] *Debt, Agency and Management Contracts in REITs: The External Advisor Puzzle. Capozza & Seguin 1998*

[2] *Real Estate Investment Trusts: The US experience and lessons for the UK. IPF Research Programme 2006-2009* (disponibles al 31 de diciembre de 2016 en http://www.umich.edu/~reecon/restate/faculty/Capozza/ad0498e.pdf, y http://www.ipf.org.uk/resourceLibrary/real-estate-investment-trusts--the-us-experience-and-lessons-for-the-uk--may-2009-.html).

Consideramos que una administración interna alinea más los intereses que una administración externa que incentiva el crecimiento sin considerar los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Conforme a GSA, el promedio de tamaño de los REITs internamente administrados en EUA en 2014 era de $5,000,000 miles de Dólares, siendo la más grande de $62,000,000 miles de Dólares. Por otro lado, los REITs externamente administrados promedian $1,295,000 miles de Dólares y la más grande cuenta con $4,500,000 miles de Dólares.

En términos de valor de capitalización de mercado, los REITs internos en 2014 representan más del 97% del mercado en EUA conforme a estudios de GSA.



Rendición de cuentas y gobierno corporativo. Pensamos que un elemento fundamental en el desempeño de una empresa es la exigencia de resultados por parte de los inversionistas. Esta capacidad se otorga a través de la estructura de gobierno corporativo por lo que nos propusimos aplicar las mejores prácticas corporativas en el sector, de manera que pueda servir como un referente a este respecto. Para definir dicha estructura, nos apoyamos en GSA, por ser una empresa líder en el análisis del mercado inmobiliario y de los REITS por más de 25 años. GSA, realiza de manera periódica y sistemática una evaluación de diversos REITs bajo su metodología de evaluación de gobierno corporativo. Esta puntuación, constituye uno de los componentes del modelo que utilizan para definir recomendaciones de mercado sobre los REITs.

Los elementos que componen el cálculo del sistema de gobierno corporativo de GSA son los siguientes:

Elemento	Estructura recomendada	Puntos máximos
Calificación del Comité Técnico		
Comité no Escalonado	Sí	20
Miembros independientes	80+%	5
Inversiones por miembros del Comité Técnico	Inversiones significativas por parte de varios integrantes	5
Conducta anterior / reputación	Sin puntos negativos, compensación justa	25
Total		55
Mecanismos para evitar cambio de control		
Disposiciones para evitar el cambio de control	Opción excluida / Tenedores de CBFIs aprueban cambio	12
Límites de Propiedad	Dispensas a los límites de propiedad	5
Facultades de veto	Sin poder de veto	8
Plan de derechos de Tenedores de CBFIs	Tenedores deben aprobar la implementación	10
Total		35
Conflictos de interés potenciales		
Negociaciones con la administración	No hay negociaciones con la administración	6
Diferencias por tratamiento fiscal a directivos y grupo de control vs. público inversionista	Costos fiscales semejantes al precio del certificado	4
Total		10
Calificación del gobierno corporativo		**100**

Fuente: GSA

Utilizando como base el sistema de evaluación de gobierno corporativo de GSA hemos estructurado nuestro propio gobierno corporativo, cuyas características, consideramos nos proporcionan un alto nivel de alineación con los intereses de nuestros inversionistas: (i) estructura de administración manejada de forma interna; (ii) ratificación anual de los miembros de nuestro Comité Técnico; (iii) independencia de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico (5 de 7 son independientes); (iv) inversiones significativas en Fibra Mty por parte de ciertos miembros de nuestro Comité Técnico; (v) la adquisición de un porcentaje mayor al 9.9% de nuestros CBFIs debe ser aprobada por nuestro Comité Técnico; (vi) no existen derechos especiales para los Tenedores de CBFIs que puedan llegar a tener el control (con excepción del porcentaje mínimo que requiere Desarrollos Delta del 5% para mantener un asiento en el Comité Técnico) ni tampoco existen fideicomisos de control; y (vii) cualquier operación relacionada con algún miembro del Comité Técnico y que implique un conflicto de interés requiere que dicho miembro se excuse de la votación. En las sesiones del Comité Técnico, cada miembro presente tiene derecho a ejercer un voto.

Es importante mencionar que existen aspectos de gobierno corporativo recomendados por GSA en materia de medidas para evitar el cambio de control que no son aplicables de conformidad con la legislación Mexicana, como lo es el caso de la recomendación para que el Fideicomiso renuncie a establecer un límite que restrinja la tenencia accionaria por parte de otras Fibras dado que dichos vehículos en México, por regulación, no pueden invertir en acciones de otras empresas, incluidos los CBFIs de otras Fibras. Esta medida no se implementó en nuestro contrato de Fideicomiso.

Adecuado manejo del balance. Consideramos que los principios y reglas bajo los cuales se maneja nuestro balance, son reflejo de la visión y compromisos a través de los cuales alcanzaremos un adecuado nivel de liquidez y de endeudamiento mediante una estrategia de financiamiento balanceada. Así, nuestra estrategia para llevar a cabo adquisiciones de activos está basada en la

contratación de deuda y emisiones de CBFIs subsecuentes de manera ordenada. Consideramos que los créditos con los que actualmente contamos son una herramienta que fortalece nuestra capacidad de adquirir propiedades así como la rentabilidad de nuestra FIBRA, siempre y cuando los niveles de apalancamiento se mantengan dentro de los rangos definidos por nuestro Comité Técnico.

Distribuciones trimestrales. Conforme a la política de distribuciones aplicable al Contrato de Fideicomiso, se ofrece un ingreso constante a través de Distribuciones trimestrales. En este sentido, si bien consideramos dicho ingreso debe ser competitivo, también pensamos que el mismo debe reflejar un manejo responsable de nuestros activos; en particular, en materia de mantenimiento y mejoras de los inmuebles de los que seamos propietarios, así como en otras inversiones que puedan generar valor adicional.

Alta calidad de las propiedades a través de una administración eficiente. El mantener propiedades con una alta calidad se complementa con un adecuado manejo del balance. Consideramos como una propiedad de alta calidad aquella que cuenta, en general, con tres elementos básicos: (i) ubicación, (ii) calidad y estado de la construcción, y (iii) nivel y calidad de la ocupación. Contamos con un programa de mantenimiento basado en los peritajes de expertos, que se complementa con la opinión y requerimientos de nuestros arrendatarios. Bajo este esquema consideramos que podremos mantener los gastos de operación en niveles competitivos con respecto a propiedades similares que se encuentren en el mercado. La preservación del portafolio inmobiliario y su desarrollo podría generar valor en el largo plazo.

Eficiente ejecución en la toma de decisiones y una estructura operativa eficaz. Los funcionarios de primer nivel del Administrador cuentan con una amplia trayectoria profesional, así como con la capacidad necesaria que se requiere para alcanzar nuestros objetivos. Ver apartado "Recursos Humanos – Equipo Directivo". Asímismo, durante 2016 se llevó a cabo el diseño, implementación y pruebas del ERP de Fibra Mty, adoptando los últimos avances tecnológicos desarrollados por el SAP en su versión conocida como S/4 HANA. Lo anterior, posiciona a Fibra Mty como la primera en adoptarla en el sector, siento también vanguardista a nivel Latinoamérica. Dicha herramienta permite a Fibra Mty:

- Fincar la estructura de operación que permita lograr eficiencias y ventajas de costos, así como la estructura de conocimiento que sustente las decisiones tácticas y estratégicas.
- Contar con información única, confiable y oportuna que permita impulsar la eficiencia operativa eliminando procesos manuales y flujo de documentos físicos.
- Adoptar las mejores prácticas mediante el diseño de procesos que permitan la automatización de controles y segregación de funciones.
- Disponer de información ejecutiva relevante y detallada en tiempo real.

Estrategia de Crecimiento. – Visión 20/20.

Una inversión es considerada con potencial de crecimiento únicamente si añade rentabilidad adicional por CBFI o fortalece la posición de nuestro portafolio. Nuestras inversiones con potencial de crecimiento no incluirán solamente la adquisición de nuevos Inmuebles Corporativos, sino también ciertos desarrollos e inversiones de capital en nuestras propiedades que nos permitan mejorar su rentabilidad. Es importante resaltar que participaremos en desarrollos con características muy específicas como se describen más adelante y siempre privilegiando estabilidad en las Distribuciones. Buscaremos realizar inversiones que: diversifiquen nuestra cobertura regional, amplíen nuestra base de arrendatarios, eviten una sobre-exposición ya sea por usuario, mercado o segmento, compensen movimientos adversos de algunos mercados por condiciones positivas en otros, optimicen los activos y generen un menor nivel de costos de nuestras propiedades.

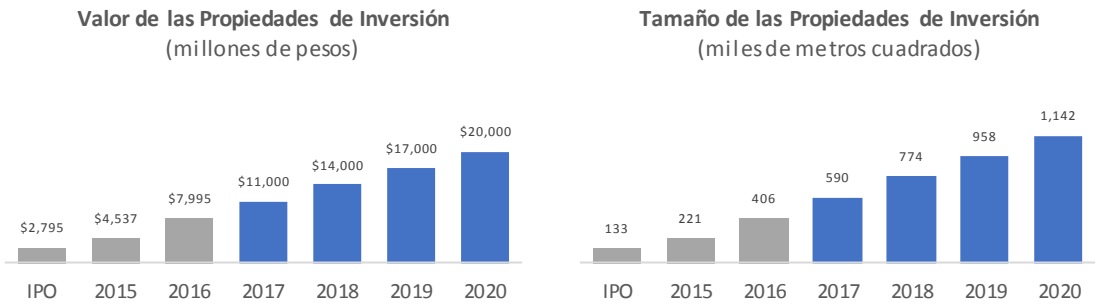
En tal sentido, la Visión 20/20 de Fibra Mty plantea el programa de crecimiento y los lineamientos de inversión bajo los cuales el Fideicomiso busca alcanzar, hacia finales del año 2020, un valor de propiedades de inversión de aproximadamente $20,000 millones de Pesos.

De concretarse este objetivo y, de acuerdo a las actuales políticas de estructura de capital, nuestra Empresa estaría alcanzando un valor de capitalización de mercado de aproximadamente $15,000 millones de Pesos.

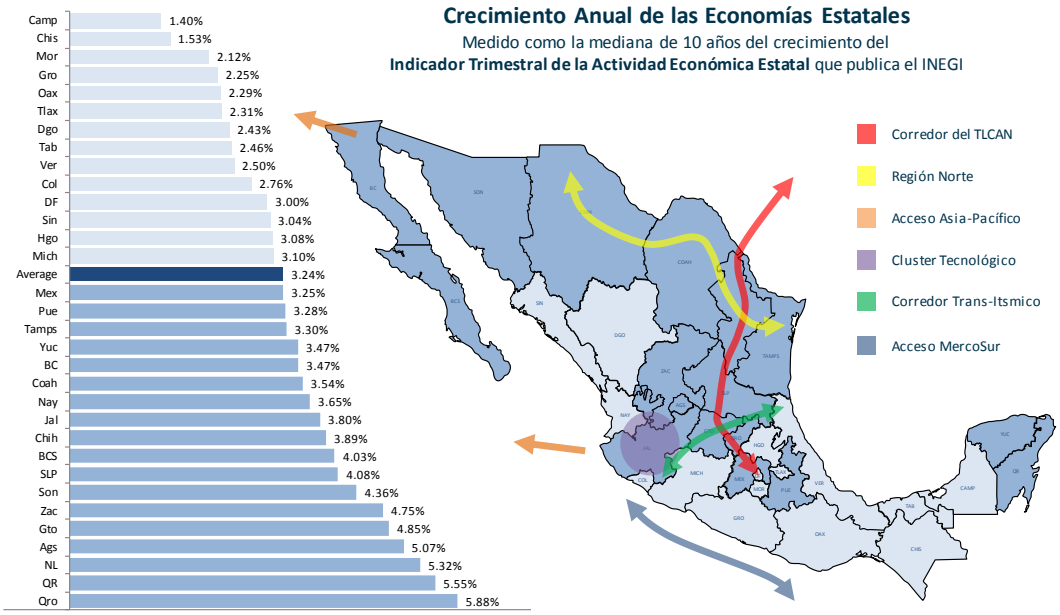
Asimismo, la Visión 20/20 de Fibra Mty busca establecer en forma clara y fundamentada los criterios bajo los cuales realizaremos las inversiones destinadas a activos inmobiliarios, tanto en términos cualitativos como cuantitativos.

Al 31 de diciembre de 2016 las propiedades de inversión alcanzaron un valor aproximado de $8,000 millones de Pesos. Por lo tanto para alcanzar $20,000 millones de Pesos de valor de las propiedades de inversión, implicaría crecer a un ritmo promedio estimado de $3,000 millones de Pesos al año. Este ritmo de crecimiento representa un crecimiento promedio anual estimado de poco más del 26% en términos de valor de las propiedades.

En términos de Área Bruta Rentable, el crecimiento promedio anual estimado sería de aproximadamente 29% anual, esto considerando la distribución por clase de activo propuesta en la Visión 20/20 de Fibra Mty. De esta forma, el tamaño del portafolio se incrementaría en aproximadamente 181% durante los siguientes cuatro años.



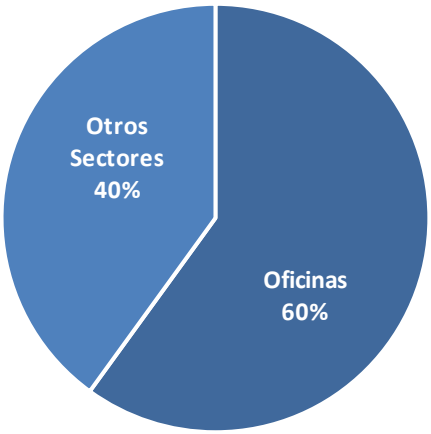
Para determinar el alcance geográfico de nuestro crecimiento, hemos evaluado los aspectos económicos y comerciales de todas las entidades federativas de nuestro país, enfocándonos en aquellos estados que han presentado un crecimiento económico sostenido durante los últimos diez años, y que han desarrollado características de potencial económico ya sea por ubicación, interconexión, accesos o demografía.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)

Dentro de estas entidades federativas, Fibra Mty ha identificado 17 mercados primarios (o "*core markets*") que presentan cierto nivel de maduración en el desarrollo inmobiliario corporativo y que en su conjunto representan el 25% de la población total de nuestro país y han contribuido con cerca del 57% del Producto Interno Bruto nacional durante 2015. Es importante mencionar que si bien estos son los principales mercados objetivos no implica que Fibra Mty realice inversiones exclusivamente en estas ciudades, o en la totalidad de las mismas.

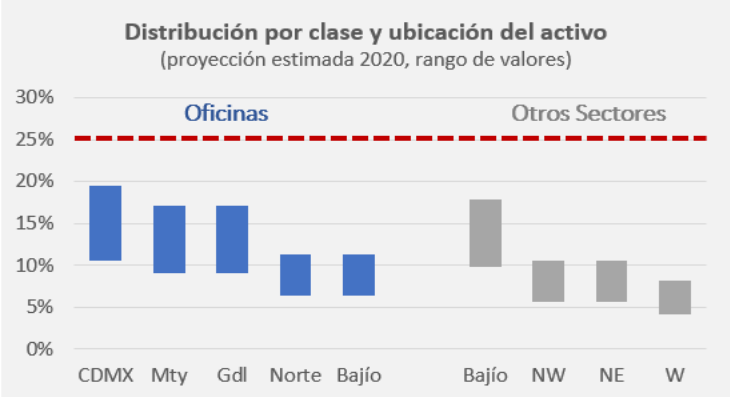
Se plantea como objetivo contar idealmente con una composición del portafolio, por tipo de activo, de aproximadamente 60% del valor del portafolio en propiedades de oficinas, y 40% en propiedades corporativas de otros sectores, tales como naves industriales, propiedades comerciales, servicios, etc.



Se plantea idealmente una concentración de entre 6% y 20% por mercado en las propiedades de oficinas, y de entre 4% y 18% por mercado en las propiedades de otros sectores.

De esta forma Fibra Mty contaría con niveles de concentración por debajo del 25% del valor total del portafolio dentro de un mismo sector en el mismo mercado primario, permitiendo hacer frente a los diferentes ciclos de mercado por sector y/o ubicación del portafolio.

Es importante mencionar que esta distribución por clase de activo es la ideal y podrá tener variaciones en función de los momentos de ejecución y las oportunidades de inversión.

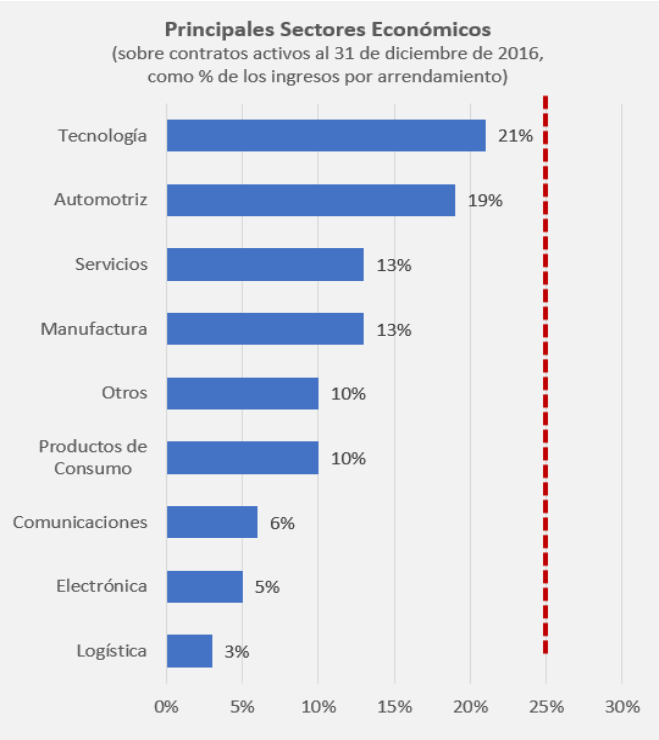


Por lo que respecta a la distribución de nuestra inversión por sector económico, actualmente el portafolio de Fibra Mty cuenta con una distribución de la inversión – en términos de los ingresos – muy balanceada; no existe ningún sector que concentre más del 21%.

Sobresale el sector tecnológico, particularmente empresas multinacionales dedicadas al desarrollo de soluciones en Tecnología de Información, tales como Oracle, Accenture, Epicor y Neoris.

Continuaremos con nuestra política de invertir en instalaciones industriales que no cuenten con especificaciones demasiado especializadas que impidan una ágil comercialización del edificio.

En forma similar a la distribución de la inversión por clase y ubicación de los activos, la Visión 20/20 de Fibra Mty tiene como objetivo no exceder la concentración en un sector determinado superior al 25% de los ingresos del Fideicomiso con el objeto de reducir los riesgos por exposición a sectores vulnerables.



Algunos aspectos estratégicos de nuestro plan de crecimiento

Dado que (i) una transacción habitualmente toma entre 3 y 5 meses en su implementación, a partir de haber alcanzado un acuerdo de compraventa, (ii) no es recomendable realizar más de tres transacciones simultáneas, (iii) que estimamos que anualmente se puedan concretar 8 transacciones de compraventa, y (iv) que se tienen contemplado adquisiciones anualmente por montos aproximados de $3,000 millones de pesos, entonces hemos determinado que el monto ideal por transacción en promedio sea de aproximadamente $400 millones de pesos, equivalentes aproximadamente a $20 millones de dólares.

Sin embargo esto no implica necesariamente que no realicemos transacciones por otros montos, pero en cualquier caso todas las transacciones deberán contar con ventajas competitivas tales como rentabilidad, capacidad de reposicionamiento del inmueble, ubicación estratégica, circunstancias específicas del inquilino, tiempo de ejecución, etcétera.

En forma similar, podríamos estar realizando transacciones de inmuebles localizados fuera de los mercados primarios que hemos establecido por circunstancias tales como portafolios corporativos “single-tenant, multi-site”. Por ejemplo, la adquisición de instalaciones comerciales de una sola empresa localizadas en poblaciones secundarias, bajo Estructuras de Arrendamiento NNN o Triple Neto, como en el caso de la adquisición del portafolio Monza.

Nuevas inversiones para nuestros usuarios actuales (reubicaciones o expansiones) son también una parte importante de nuestro programa de adquisiciones y estaremos realizando inversiones que puedan encontrarse por debajo del monto ideal o fuera de mercados secundarios, pero con tiempos de ejecución bien definidos que no absorban una parte importante de los recursos humanos y materiales del Fideicomiso.

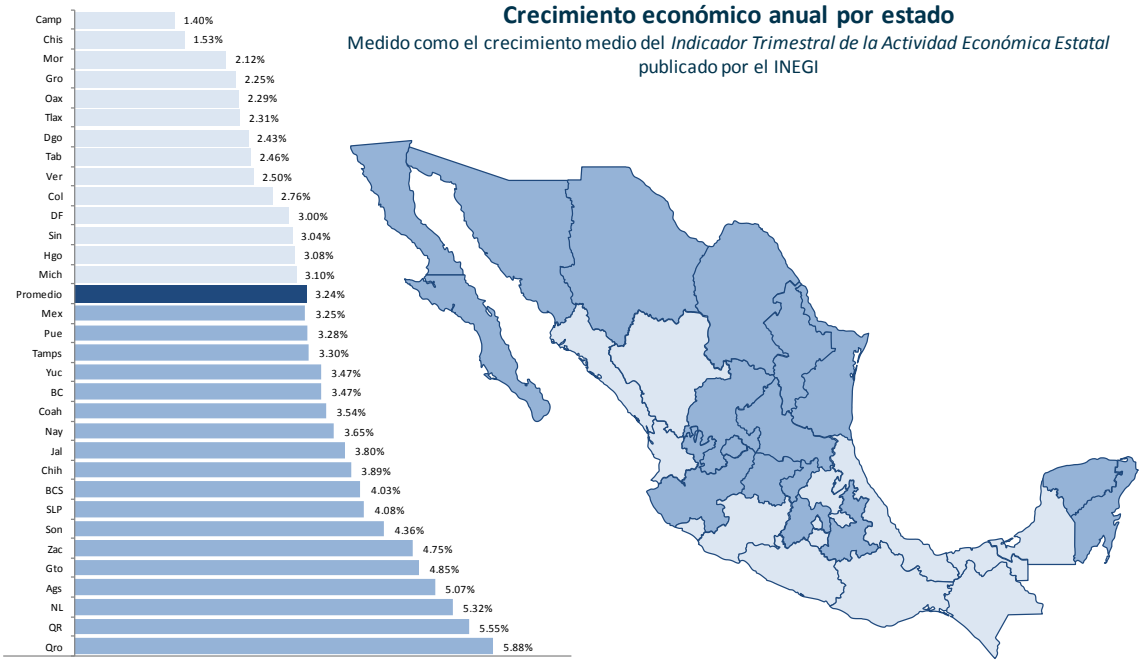
Nuestros Lineamientos de Inversión

Lineamientos de inversión para el mercado de oficinas. En el mercado de oficinas corporativas nos hemos enfocado en las principales ciudades del país, incluidas Monterrey, Guadalajara, así como las zonas del Bajío, Centro y Valle de México. Por su parte, en el mercado de oficinas operativas (*backoffice*), consideramos posibles inversiones en proyectos, de preferencia, anclados por algún usuario relevante en mercados primordialmente del norte y la zona del bajío. Además, en el mercado de oficinas diseñadas y construidas a la medida (*build-to-suit*) estamos considerando actualmente realizar inversiones para el arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia. Finalmente, en el mercado de oficinas que adquirimos para su arrendamiento (*sale and leaseback*) haremos inversiones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales.

Lineamientos de inversión para el mercado de propiedades industriales, comerciales o de servicios. Por lo que respecta a otros sectores del mercado de Inmuebles Corporativos, tales como propiedades industriales, comerciales o de servicios, hemos identificado oportunidades y realizado inversiones en: inmuebles que cuenten con una adecuada relación riesgo-rendimiento, propiedades con alto potencial de reposicionamiento hacia otros usos, propiedades de alta rentabilidad y bajo costo de operación preferentemente con estructuras de arrendamiento NNN o Triple Neto (donde el usuario es el responsable de los gastos relativos a la operación, seguros e impuestos de la propiedad), proyectos diseñados y construidos a la medida (*build-to-suit*) para arrendamiento parcial o total a usuarios con alta calidad crediticia y en la compra y arrendamiento (*sale and leaseback*) de instalaciones destinadas a grandes empresas nacionales o multinacionales. Actualmente estamos evaluando activamente inversiones de este tipo en los principales mercados de nuestro país, tales como: Monterrey, Saltillo, Tijuana, Mexicali, Cd. Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, León, Querétaro, Toluca, Guadalajara, Puebla, Cd. de México, entre otros.

Lineamientos de inversión para propiedades con potencial de reposicionamiento. Asimismo, hemos invertido y continuaremos invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de re-desarrollo a corto o mediano plazos con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial. Por ejemplo, la reconversión de una propiedad industrial hacia un uso de oficinas (*Brown Field*, como se conocen en los Estados Unidos), nos permitirá un crecimiento orgánico del FFO por CBFI al realizar un desarrollo con mayor potencial de ingresos por renta sobre un terreno cuyo costo de adquisición fue substancialmente menor al precio en condiciones posteriores a su uso industrial, incluso por debajo del costo de reemplazo de dichas instalaciones industriales.

Lineamientos de inversión en mercados de entidades federativas con crecimiento superior. Hemos estado particularmente enfocados en aquellos mercados que se encuentran en las entidades federativas que han presentado un crecimiento económico superior a la media nacional durante los últimos diez años que, con excepción de las penínsulas de Baja California y Yucatán, caracterizadas por su actividad turística, se encuentran especialmente ubicadas en el Norte, Centro y Bajío.



Oportunidad Macroeconómica y de Mercado.

Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la fortaleza de la economía de México y sus fundamentos demográficos, ubicación geográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

Información de Mercado

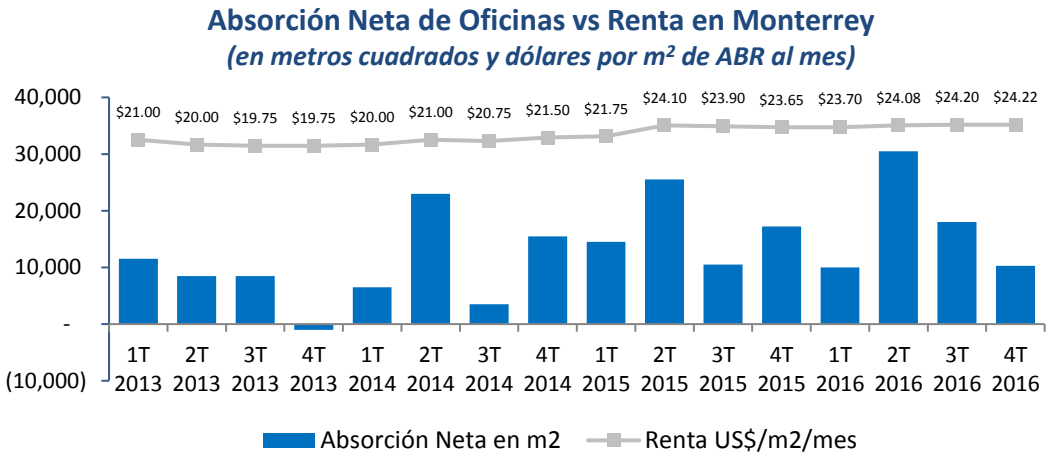
El Mercado de Oficinas [3]

Monterrey

Al cierre de 2016, la comercialización o absorción bruta de espacio de oficinas Clase A/A+ en la zona metropolitana de Monterrey, registró un nuevo histórico con más de 81,000 m^2, cifra no antes registrada en CBRE. Esto es muestra de la fuerte demanda que se ha estado manifestando a inicios de año y con lo cual cierra de manera muy fuerte. Asimismo, gracias a esta fuerte demanda registrada, esperamos que los proyectos planeados para 2017 inicien pronto su construcción en el primer trimestre.

De esta manera el cuarto trimestre del 2016 registró una absorción bruta de más de 13 mil metros cuadrados, siendo inferior a lo reportado en el mismo trimestre del 2015 que fue de 14 mil m^2. Asimismo, en este trimestre se integraron casi 51 mil m^2 en los corredores de Valle Oriente, Margáin y Valle (en referencia a los proyectos de KOI, Saqqara, Torre RGS y Décima). En cuanto al espacio que se encuentra en construcción, poco más del 44% de espacio corporativo lo conforman los submercados de Valle Oriente y Margáin-Gómez Morín.

Los mercados corporativos que contaron con la mayor cantidad de edificios en construcción son Valle Oriente y Margáin-Gómez Morín. Estos dos mercados sumaron más de 84 mil m^2 en construcción; destacando proyectos como Chroma, Cytrus-Mentha Arboleda, Torre V, VIA, Vinkel, entre otros.



Actualmente, CBRE tiene un registro de 28 proyectos planeados de entre los cuales se tienen confirmados más de 211 mil m^2 correspondientes tan solo a 18 proyectos, mismos que se encuentran ubicados a desarrollarse en los mercados de San Jerónimo-Constitución, Valle Oriente, Santa María.

Para 2017 el número de proyectos en construcción y planeados se espera que siga en aumento debido al buen comportamiento que mostró la demanda de espacio corporativo Clase A/A+.

La absorción neta fue de aproximadamente 10,000 m^2, mientras que en el acumulado anual se situó en casi 68,000 m^2, 5.1% superior a la registrada en el mismo período del año previo. Lo anterior es reflejo del buen comportamiento que mostró el mercado corporativo y que está en espera de nuevos proyectos a iniciar desarrollo en 2017 así como la entrada de nueva oferta.

Al término del cuarto trimestre, se registraron 17 operaciones de entre las cuales se identificaron algunos sectores de manufactura, construcción, energía y servicios. Con esto al terminar el año 2016 se registraron más de 90 operaciones de las cuales el 97% pertenece a operaciones de renta.

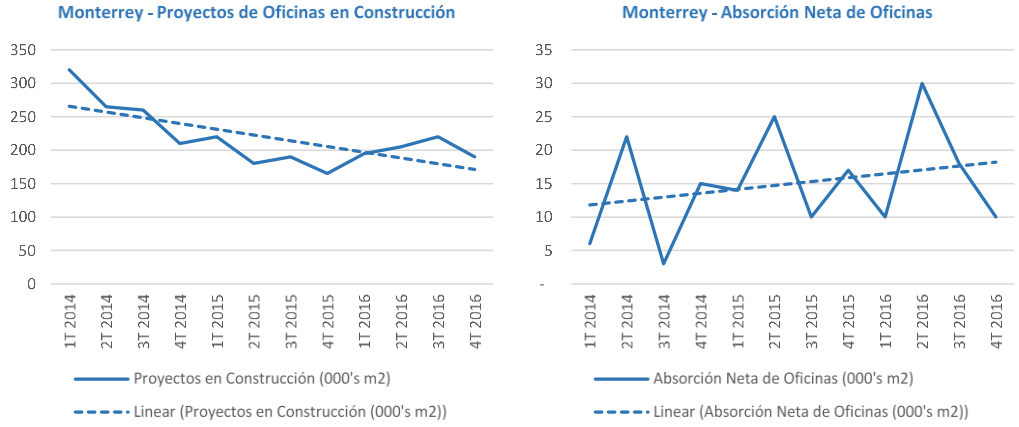
En este trimestre la demanda de espacio Clase A/A+ en Monterrey registró un espacio promedio de 800 m^2, mostrando un incremento contra el espacio promedio en el mismo trimestre de hace un año, que fue de 500 m^2.

Se registró una tasa de disponibilidad de 21.3%, esto representó un decremento con respecto al mismo trimestre del año previo que fue de 22.1%, con lo que el espacio vacante cierra el año con más de 226,000 m^2. Asimismo, el incremento de la tasa de disponibilidad con respecto al tercer trimestre de 2016, que fue de 20.1%, corresponde a la entrada de espacio corporativo de edificios como KOI, Saqqara (ambos en Valle Oriente), Torre RGS (Margáin Gómez Morín) y Décima (Valle).

Si consideramos la información histórica de nuevos proyectos en construcción en Monterrey en los últimos tres años, podemos apreciar una tendencia a la baja en lo que se refiere a nueva oferta de espacios de oficinas a mediano plazo, mientras que si

[3] Fuente: CBRE Research 4T 2016

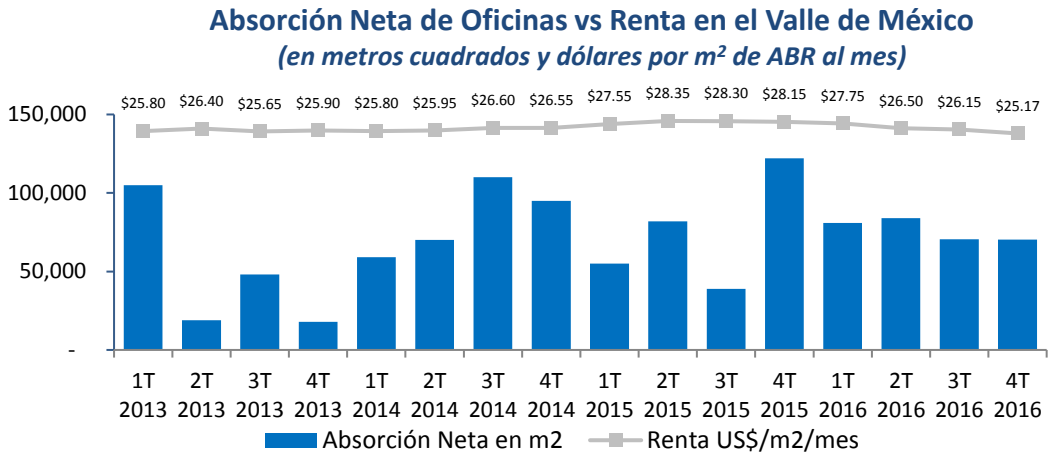
revisamos la absorción neta (diferencia entre el espacio ocupado de ese trimestre respecto del anterior) de espacio de oficinas en el mismo período podemos apreciar una tendencia al alza en lo que sería la ocupación de oficinas de cara a los próximos años.



Esta disparidad en ambas tendencias generará sin duda una reducción en la tasa de disponibilidad de espacios corporativos en el mediano plazo, creando condiciones de mercado más favorables para los propietarios y desarrolladores de edificios de oficinas. Este escenario se encuentra alineado con el plazo remanente en nuestros contratos de arrendamiento existentes.

Valle de México

Durante 2016, la demanda de espacios de oficinas registró niveles record similares a los de 2015. Sin embargo, con la adición de más de medio millón de m2 al inventario, la tasa de vacancia del 4T 2016 registró un incremento anual de casi 3 puntos porcentuales para llegar a 13.7%, lo que representa 756,000 m2 vacantes y existentes y casi 860,000 m2 programados para entregarse en 2017, por lo que esperamos que la tasa de vacancia llegue a niveles de 18% al finalizar el próximo año.



La cifra en construcción para el 2016 cerró en 1.7 millones de m2 manteniendo estos niveles durante el año. Por primera vez en más de dos años el pipeline para Ciudad de México reportó un proyecto en construcción para cada submercado, incentivando la reconversión de espacios y reactivando la construcción en otros; tal es el caso de Azcapotzalco en donde después de 7 años se reactivó la construcción con el proyecto Diagonal con casi 29 mil m2 de espacios de oficinas. Los submercados que presentaron más actividad en la construcción para el 4T son: Insurgentes con el 28.0% del total en construcción, seguido de Polanco con 18.5% y Santa Fe con 17.8%, en respuesta a los buenos niveles de absorción en el año; en donde de los 130 mil m2 promedio que se adicionaban al inventario por trimestre, el 20.2% de los mismos ingresaban con pre-arrendamientos.

En términos de absorción neta, 2016 cerró con más de 300,000 m^2 de espacio comercializado de oficinas, para el 4T la absorción neta alcanzó los 71,000 m^2. Por su parte la absorción bruta que incluye pre-arrendamientos y subarrendamientos superó los 90,000 m^2 en este 4T y los 430,000 m^2 en el año.

En lo que respecta a los espacios en proyecto, se alcanzó un máximo histórico al posicionarse también en los 1.7 millones de m2, 6.5% superior al 3T y 8.9% por encima del mismo periodo del 2015. Esperamos que para el 2017 los indicadores de construcción y espacios en proyectos mantengan estos niveles.

Los submercados que presentaron la mayor comercialización de espacios corporativos durante el 4T 2016 fueron: Lomas Palmas con el 17% del total de la absorción, seguido de Reforma y Periférico Sur cada uno con 16%, lo que se ve reflejado en sus tasas de disponibilidad que presentaron decrementos de 3 a 4 puntos porcentuales en el año.

Los sectores con mayor demanda durante este 2016 fueron el financiero, el de Gobierno y de Telecomunicaciones con operaciones promedio de 8 a 9 mil m^2.

Por su parte, los precios continúan ajustándose a la baja debido a la sobreoferta de espacios y la volatilidad del tipo de cambio. La caída anual fue de US$ 2.50 por m^2en los precios de salida en renta.

Para el cierre de año, la tasa de disponibilidad se colocó en 13.7%, lo que significó 65 puntos base por debajo del 3T y 121 puntos base por debajo de las expectativas previstas para el 4T.

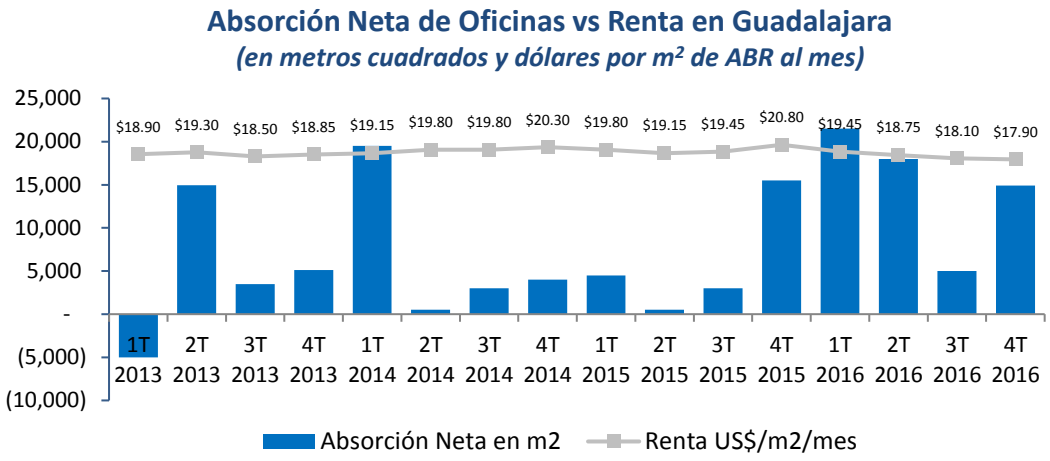
A nivel de submercado, las tasas de disponibilidad más dinámicas en el año se concentraron en Lomas Palmas y Polanco con decrementos promedio de 400 puntos base. Durante el 4T, Perinorte presentó la tasa de disponibilidad más alta con 65%, así como también el mayor espacio vacante en el mercado con 377 mil m^2.

Guadalajara

El mercado de oficinas de Guadalajara continúa con crecimiento importante durante el 4T 2016, que se debió principalmente al incremento en la nueva oferta, incorporando 4 edificios nuevos al mercado, para cerrar el año con 9 edificios nuevos.

Para este trimestre, la vacancia se colocó en 15 mil m^2, posicionándose como la segunda más alta al cierre del año, después de la registrada en el 2T 2016. Esto se debe tanto a la desocupación de espacios en distintos edificios como al ingreso de otros al mercado.

Durante este trimestre continúa el crecimiento económico en Jalisco, acompañado de la incorporación de nuevas empresas y la promoción del Estado para continuar como Entidad atractiva para la Inversión Extranjera Directa (IED).



Jalisco, sigue posicionado como el tercer Estado del país que recibe la mayor cantidad de IED, debido principalmente a que se ha diversificado la procedencia de las inversiones. Para este año, la IED procedente de Israel se posicionó en el primer lugar, seguida por la procedente de Alemania y en tercer lugar, la de Estados Unidos. El sector manufacturero destaca con aproximadamente 80% del total de IED, el sector servicios con 11% y el sector de construcción con 3%.

Durante 2016, Guadalajara también mostró un importante crecimiento en el turismo de negocios, lo que propicia la consolidación de nuevos proyectos en la Entidad.

Lo anterior, ubica a Jalisco como un Estado atractivo para establecer operaciones, asimismo, se empiezan a observar transacciones de inversión en la Entidad, lo cual impulsa la demanda de espacios de oficinas.

Durante el 4T 2016, se registró una absorción neta de 14,866 m^2, colocándose como el segundo trimestre con mayor absorción neta del año.

A pesar de que la absorción neta es elevada, se espera que para el siguiente año, la demanda continúe con la tendencia creciente y constante que ha mostrado durante los últimos dos años, de forma que se empiecen a ocupar los espacios de la nueva oferta que ha ingresado al mercado durante este trimestre, favorecido por el buen clima económico de Guadalajara.

Atendiendo el crecimiento que se registra en Jalisco, actualmente existen 12 proyectos en construcción, los cuales consideran superficies mayores a 14 mil m^2. Entre los nuevos proyectos destaca el complejo Central Park Guadalajara con 33,000 m^2 de área rentable.

El sector de oficinas de Guadalajara creció 27% respecto al periodo anterior. Los corredores López Mateos-Américas y Plaza del Sol destacan este trimestre por su incremento en inventario en 27% y 17% respectivamente, debido a que se incorporaron los edificios Sania Corporativo con más de 12 mil m^2 de área rentable y Tech Parc con 13,400 m^2.

El submercado Providencia ha incrementado su inventario respecto al trimestre anterior, colocando su disponibilidad en poco más de 72%.

En general, los precios de los submercados muestran un ligero incremento, a excepción de los submercados Plaza del Sol y la Zona Financiera. El submercado López Mateos-Américas, eleva su precio de salida por m^2 en aproximadamente cinco dólares.

La disponibilidad al 4T 2016 cerró en 12.27%, presentando un incremento de aproximadamente 300 puntos base, respecto al 3T 2016. El incremento se debe a la entrada al mercado de propiedades como Sania Corporativo, Tech Parc, Torre Mil y Pablo Neruda 2828, cada una ubicada en distintos corredores. La tasa más alta se presentó en el corredor Providencia (72.58%), en tanto la más baja se registró en el corredor Puerta de Hierro (7.84%). Asimismo, Puerta de Hierro sigue siendo el submercado más grande con el 31% del inventario total de edificios terminados.

El Mercado Industrial [4]

Durante el tercer trimestre de 2016, el mercado industrial a nivel nacional creció de 62.7 millones de m2 a 66.3 millones de m2, es decir un crecimiento en el inventario total de poco más de 5.7%, muy por encima de los indicadores de crecimiento de la economía en general. Sobresale el crecimiento en los mercados de la región del Bajío, donde el crecimiento promedio regional fue superior al 12.3%, particularmente en Querétaro y San Luis Potosí con 27.9% y 18.9%, respectivamente. En el Norte del país sobresale el crecimiento que presentó la ciudad de Chihuahua de poco más de 16.2% durante el año.

Submercado	Inventario(m2)	Disponibilidad(m2)	Absorción NetaYTD (m2)	Tasa deDisp. (%)	Renta(USD/m2/mes)
Aguascalientes	2,044,420	30,310	107,104	1.5%	$3.55
Guadalajara	3,754,481	222,525	509,206	5.9%	$4.09
Guanajuato	5,117,443	245,234	504,541	4.8%	$4.31
Querétaro	4,941,627	371,674	612,708	7.5%	$4.09
San Luis Potosí	2,746,903	185,814	350,895	6.8%	$4.14
Total Bajío	**18,604,874**	**1,055,557**	**2,084,454**	**5.7%**	**$4.04**
Ciudad de México	7,085,231	156,112	741,785	2.2%	$4.95
Puebla	1,758,999	122,726	245,280	7.0%	$4.09
Toluca	3,143,515	87,887	103,440	2.8%	$4.38
Total Centro	**11,987,745**	**366,725**	**1,090,505**	**3.1%**	**$4.47**
Chihuahua	2,159,768	48,126	19,531	2.2%	$3.88
Ciudad Juárez	6,029,452	421,002	25,176	7.0%	$4.09
Matamoros	1,670,122	160,613	15,206	9.6%	$4.49
Mexicali	2,238,963	137,137	12,820	6.1%	$4.20
Monterrey	9,716,435	649,168	560,151	6.7%	$4.30
Nogales	1,112,108	42,162	2,322	3.8%	$3.66
Nuevo Laredo	888,211	77,328	30,482	8.7%	$3.50
Reynosa	3,021,053	235,616	175,057	7.8%	$4.63
Saltillo - Ramos A	3,075,122	148,712	101,179	4.8%	$4.10
Tijuana	5,788,695	178,963	112,332	3.1%	$4.74
Total Norte	**35,699,929**	**2,098,827**	**1,054,256**	**5.9%**	**$4.16**
Total México	**66,292,548**	**3,521,109**	**4,229,215**	**5.3%**	**$4.22**

Durante el tercer trimestre del año, la absorción neta anualizada de espacio en los principales mercados del Bajío, junto con la Ciudad de México y Monterrey superaron los 500,000 m2 en cada uno de estos mercados, llevando la absorción neta anualizada a nivel nacional a más de 4.2 millones de m2, 25% mayor a los 3.4 millones de m2 de absorción anualizada que se presentó durante el primer trimestre del mismo año. Las tasas de disponibilidad a nivel nacional se mantienen en niveles muy razonables del 5.3% en promedio, sobresaliendo Matamoros con 9.6% y Aguascalientes con 1.5% en los extremos.

Más de 3 millones de metros cuadrados de nueva construcción fueron terminados durante el tercer trimestre del año, con poco más de 2.2 millones de metros cuadrados liberados en los mercados de la región del Bajío.

Región Norte

[4] Fuente: JLL Industrial Outlook, México 3T 2016

El desarrollo industrial continuó con fuerte actividad durante el tercer trimestre en la región Norte de México. El inventario se expandió en 3.1% durante los primeros nueve meses del año para alcanzar 35.7 millones de metros cuadrados. La absorción sobrepasó un millón de metros cuadrados en el periodo, casi 3% del inventario total.

La disponibilidad continuó reduciéndose, pasando del 6.3% al final del primer trimestre al 5.9% hacia el final del tercer trimestre del año. Las tasas de renta se han mantenido estables en relación al trimestre anterior, en niveles de US$4.16 dólares por metro cuadrado al mes.

Entre las transacciones más grandes en la región Norte durante el tercer trimestre sobresale el arrendamiento de Heineken por poco más de 55,700 metros cuadrados en el Parque Industrial Agua Fría de Prologis en la zona metropolitana de Monterrey.

Región Bajío

Esta región continuó desarrollándose a un ritmo acelerado. La absorción anualizada se mantuvo por encima del promedio de todos los mercados en el país.

El inventario en Querétaro continuó expandiéndose y presentó una sólida absorción de más de 610,000 metros cuadrados, con una tasa de disponibilidad estable del 7.5%. Regionalmente, la tasa de disponibilidad se incrementó de 3.5% a 5.7%.

Una de las transacciones más importantes en la región durante el trimestre fue el arrendamiento de la empresa aeroespacial Safran por 31,401 metros cuadrados en el Parque Industrial Aeroespacial de Vesta, contiguo al aeropuerto internacional de Querétaro.

Región Centro

El inventario en esta región creció 2.1% durante los primeros nueves meses del año pasado. La ciudad de México creció 2.6% y tuvo una absorción neta sin precedente de 741,785 metros cuadrados al cierre del tercer trimestre del 2016. Es muy probable que esta cifra alcance el millón de metros cuadrados al cierre del año.

Los arrendamientos más grandes fueron dos edificios pre-rentados por Wal-Mart en Megapark Tepotzotlán con poco menos de 98,000 metros cuadrados en total.

Las tasas de disponibilidad continuaron su reducción durante el tercer trimestre. La Ciudad de México bajó de 2.7% a 2.2% durante el trimestre. La tasa de disponibilidad en Puebla era del 7% y Toluca redujo de 3.3% en el primer trimestre a 2.8% en el tercer periodo del año.

Recursos Humanos

Equipo Directivo

El Director General, el Director de Operaciones y Adquisiciones y el Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio son los responsables, entre otras cosas, de establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos son empleados de tiempo completo y compensados por nuestro Administrador.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones del equipo directivo de nuestro Administrador a esta fecha:

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	48	Director General
Javier Llaca García	51	Director de Operaciones y Adquisiciones
Jaime Martínez Trigueros	52	Director de Administración y Finanzas
Eduardo Elizondo Santos	40	Director Jurídico
Víctor Treviño Herrera	50	Director de Tesorería
Verónica Barajas Treviño	37	Director de Contraloría
Luis Alberto Delgado de la Fuente	46	Director de Adquisiciones

Jorge Avalos Carpinteyro participó en la creación y desarrollo de Banco Invex desde sus inicios, donde por más de 20 años ocupó diversas posiciones hasta ocupar la posición de director regional de Banco Invex para Monterrey y la zona Norte. El Sr. Avalos fue miembro del consejo de Administración de Invex Grupo Financiero desde 2011 hasta su salida del grupo. El Sr. Avalos cuenta con una licenciatura en Contaduría del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), una maestría en Administración de Empresas por parte de la Universidad de Dallas, un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Javier Llaca García cuenta con más de 23 años de experiencia en el mercado inmobiliario. El Sr. Llaca trabajó durante 14 años en Jones Lang Lasalle en donde ocupó diversos cargos hasta alcanzar el cargo de vicepresidente ejecutivo. El Sr. Llaca cuenta con gran conocimiento de los sectores, de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos de la industria, incluyendo la planeación, estructuración, comercialización y operación de los mismos. El Sr. Llaca cuenta con una licenciatura en Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y con un diplomado en finanzas corporativas por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Jaime Martínez Trigueros cuenta con una trayectoria de 24 años en los mercados financieros bursátiles. El Sr Martínez fue director de banca privada, director de la Operadora de Fondos y Director de Planeación de Vector Casa de Bolsa. El Sr. Martínez cuenta con un amplio conocimiento de administración de activos, relación con inversionistas, estructuración de productos de inversión y gestión ante autoridades en temas regulatorios y de estructuración. El Sr. Martínez cuenta con estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un diplomado de Alta Dirección (D1) por parte de la Instituto Panamericano de Alta Dirección (IPADE).

Eduardo Elizondo Santos cuenta con más de 17 años de experiencia como abogado corporativo y transaccional. Fue socio en la firma de abogados Garza Durán Elizondo, S.C. asesorando a diversas empresas públicas y privadas, y abogado interno en Axtel, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Banorte S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Monterrey, y cuenta con una Maestría en Derecho Comercial Internacional (LLM) por la Universidad de Southampton, Inglaterra.

Víctor Treviño Herrera cuenta con más de 20 años de experiencia en los principales corporativos de Monterrey. Fue Tesorero en Vitro, S.A.B. de C.V. y Director de Administración y Finanzas en Desarrollos Delta S.A. de C.V. El Sr. Treviño es Ingeniero Químico Administrador por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), asimismo, cuenta con un MBA por el ITESM, y un Diplomado en Opciones, Futuros y Derivados por la Universidad de Chicago, Illinois, US.

Verónica Barajas Treviño cuenta con más de 10 años de experiencia en la preparación y reporte de información financiera para empresas públicas. Fue jefa de información financiera externa en Fomento Económico Mexicano S.A.B. de C.V. (FEMSA) y encargada de auditoría en PricewaterhouseCoopers. Cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoría por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) con diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera.

Luis Alberto Delgado de la Fuente cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector financiero incluyendo Banca Comercial, Banca Privada y Banca Empresarial. Fue subdirector de Banca Empresarial de la zona Norte para Banco Invex. El Sr. Delgado cuenta con estudios en Contaduría Pública y Auditoria por la Universidad de Monterrey.

Funciones de los Directores de nuestro Negocio

La función principal del Director General de nuestro negocio consiste en la implementación de la estrategia definida con el Comité Técnico y la supervisión de la misma. Entre las responsabilidades del Director General se encuentran: (i) la supervisión de la operación de la FIBRA, (ii) la supervisión de la elaboración de presupuestos, (iii) el seguimiento a las distintas fuentes de financiamiento, (iv) la supervisión de los procesos legales, (v) la supervisión de las relaciones con autoridades e inversionistas, (vi) la supervisión de la preparación de los informes dirigidos a los inversionistas, (vii) la negociación de inversiones y desinversiones, y (viii) la coordinación de las distintas actividades del Administrador con autoridades gubernamentales y terceros.

El Director General es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director General requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Operaciones y Adquisiciones se encuentran las siguientes: (i) supervisar la operación diaria del Fideicomiso; (ii) asegurarse que las operaciones del negocio sean eficientes y que el manejo de los recursos, distribución de bienes y servicios a los clientes sea adecuado; (iii) supervisar el control de medidas de desempeño para la operación; (iv) supervisar las funciones externas dentro del grupo; (v) coordinar, negociar y comunicarse con los inversionistas correspondientes para garantizar que los proyectos pueden ser implementados a tiempo sin impactos adversos en el negocio; (vi) proporcionar recomendaciones al Director General de la planificación, dirección, estructura y futuros objetivos de Fibra Mty; (vii) asistir al Director General en la planeación de un plan estratégico a largo plazo, evaluación de riesgo del negocio y cambios de segmento producto/negocio; (viii) representar al Administrador en las relaciones con los prestadores externos de servicios clave, reguladores y terceros, según sea necesario; (ix) planear, coordinar, y ejecutar el proceso del presupuesto anual; (x) negociar y coordinar la adquisición y disposición de propiedades; (xi) revisar y aprobar todos los nuevos arrendamientos o prórrogas antes de su ejecución por Fibra Mty.

El Director de Operaciones y Adquisiciones del Administrador le reporta al Director General. El Director de Operaciones y Adquisiciones es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Operaciones y Adquisiciones requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

Entre las responsabilidades del Director de Administración y Finanzas de nuestro negocio se encuentran las siguientes: (i) el preparar el presupuesto de planeación financiera; (ii) supervisar el flujo de efectivo, las prioridades de inversión, las estrategias fiscales y establecimiento de políticas; (iii) servir como enlace entre el Comité Técnico y el Comité de Auditoría; (iv) comunicar y presentar asuntos financieros relevantes al equipo ejecutivo y el comité de auditoría; (v) contribuir al desarrollo de estrategias, objetivos y metas, así como en la gestión global de la organización; (vi) llevar a cabo una gestión prudente del financiamiento y estructura de deuda así como optimizar la estructura de capital para mejorar rendimientos a los titulares de CBFIs; (vii) elaborar y revisar de las políticas básicas en cuanto a planes de financiamiento y distribución, así como la implementación de las mismas; (viii) supervisar las reuniones y conferencias con inversionistas; (ix) representar a la organización externamente cuando sea necesario, particularmente en el sector bancario; (x) planear, coordinar y ejecutar el proceso del presupuesto anual; y (xi) coordinar los servicios contables, administrativos y operacionales, tales como gestión de tesorería, nómina, cuentas por pagar y compras.

El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y

remunerado por nuestro Administrador. La remoción y sustitución del Director de Administración y Finanzas requiriere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones.

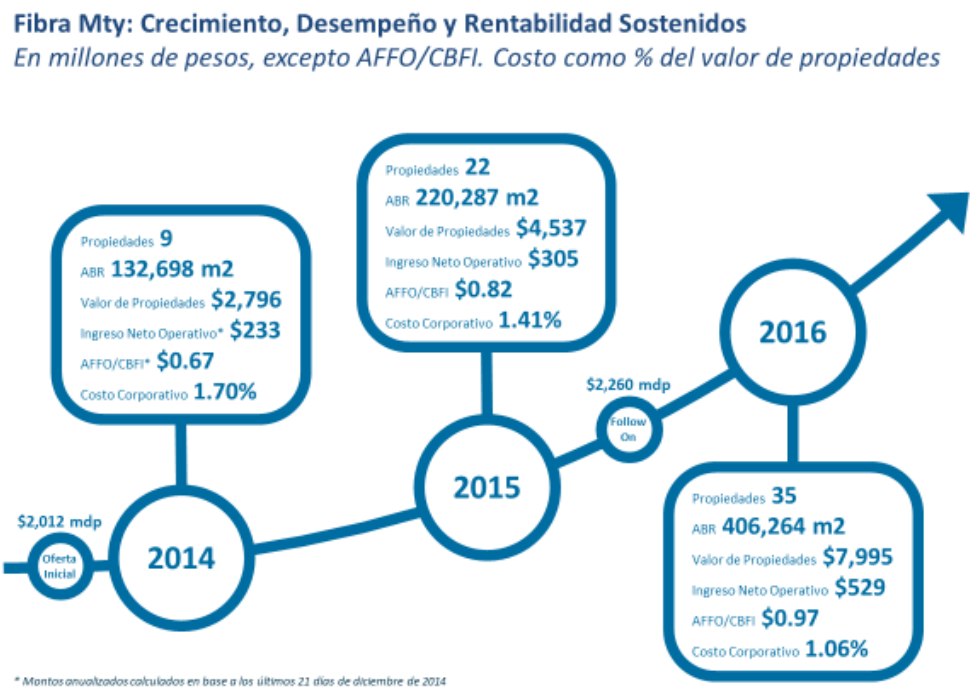
Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera

Con posterioridad a las Operaciones de Formación, hemos adquirido un total de 26 inmuebles que, sumados a los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial suman un total de 35 inmuebles al cierre del 2016. En términos de Área Bruta Rentable, los inmuebles en operación sobre los cuales tenemos la propiedad cuentan con un nivel de ocupación de aproximadamente 98% en términos de ABR. Los inmuebles que actualmente integran nuestro Portafolio son los siguientes:

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m^2)	Por el año 2016 Ingresos Totales (miles de Ps.)	Por el año 2015 Ingresos Totales (miles de Ps.)	4T16 Ocupación % del ABR	4T15 Ocupación % del ABR
1-3	Portafolio OEP*	Nuevo León	44,831	211,889	189,656	83.6%	91.2%
4-6	Portafolio CEN 333**	Nuevo León	35,507	105,127	90,564	100.0%	100.0%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	27,748	23,466	100.0%	100.0%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,519	12,542	10,833	81.3%	84.8%
9	Cuprum	Nuevo León	17,261	12,004	8,952	100.0%	100.0%
10-14	Portafolio Casona	Multiple***	39,667	36,421	19,302	100.0%	100.0%
15	Catacha(1)	Nuevo León	5,430	3,796	1,530	100.0%	100.0%
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	18,934	6,507	100.0%	100.0%
20	Santiago	Querétaro	16,497	11,558	-	100.0%	100.0%
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	6,752	897	100.0%	100.0%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	46,863	775	100.0%	100.0%
23	Nico 1(2)	Nuevo León	43,272	27,271	-	100.0%	-
24-31	Portafolio Providencia(3)	Coahuila	84,910	49,237	-	100.0%	-
32	Fortaleza(4)	ZMVM****	15,137	19,984	-	94.3%	-
33	Ciénega(5)	Nuevo León	25,223	3,349	-	100.0%	-
34	Redwood(6)	Jalisco	11,605	5,081	-	100.0%	-
35	Catacha 2(7)	Querétaro	5,400	-	-	100.0%	-
	Total / Promedio		406,264	598,556	352,482	97.8%	97.9%

(1) Incremento de 430 m^2 debido a la expansión realizada en el segundo trimestre de 2016.
(2) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 19 de mayo de 2016.
(3) Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra Mty el 25 de mayo de 2016.
(4) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 31 de agosto de 2016.
(5) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 08 de noviembre de 2016.
(6) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 06 de diciembre de 2016.
(7) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 08 de diciembre de 2016.

*Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.
**Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.
***Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.
**** Zona Metropolitana del Valle de México



Acontecimientos Relevantes y Resultados

Los resultados de Fibra Mty a la fecha muestran un sólido crecimiento, que es consistente con el Plan de Negocios y el calendario de inversiones generando valor a nuestros inversionistas. El resultado de los indicadores operativos demuestra un desempeño positivo en nuestros primeros dos años de operación. La estabilidad y mezcla de nuestros arrendatarios, así como una alta tasa de ocupación y retención, nos permite crear las bases para un portafolio compuesto de ingresos predecibles para el mediano y largo plazos.

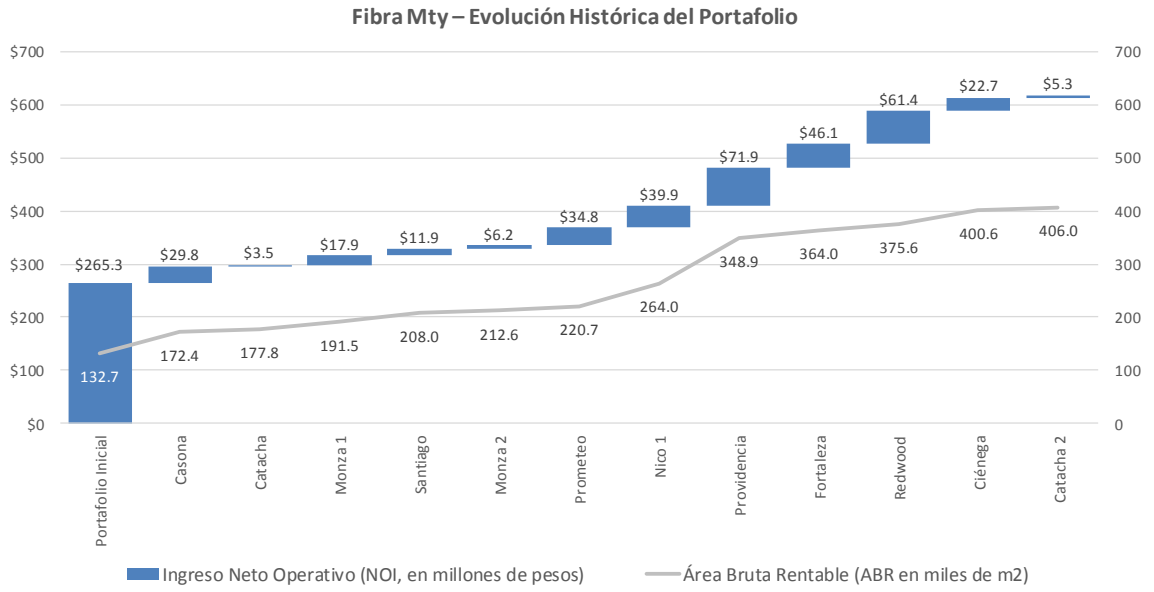
Ver Sección "Eventos Relevantes Recientes"

Resumen Ejecutivo del Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones

El año 2016 representó nuestro segundo año completo de operaciones y refleja el cumplimiento de los objetivos trazados para dicho ejercicio. Tanto en los flujos de la operación por certificado como en las Distribuciones ofrecidas a nuestros inversionistas, superamos los objetivos fijados por nuestro Comité Técnico de la misma manera que las estimaciones realizadas por los analistas para 2016. En este sentido, las distribuciones correspondientes al año 2016 fueron de $0.961 las cuales representaron un retorno del 7.45% respecto al precio de apertura del 2016 que fue de $12.90 pesos. Si anualizamos la distribución correspondiente al cuarto trimestre del año que fue de $0.2580, decretada el 13 de febrero de 2017, ésta equivaldría a un dividendo del 8.0%. *Ver sección "2) El Fideicomiso, X) Distribuciones".*

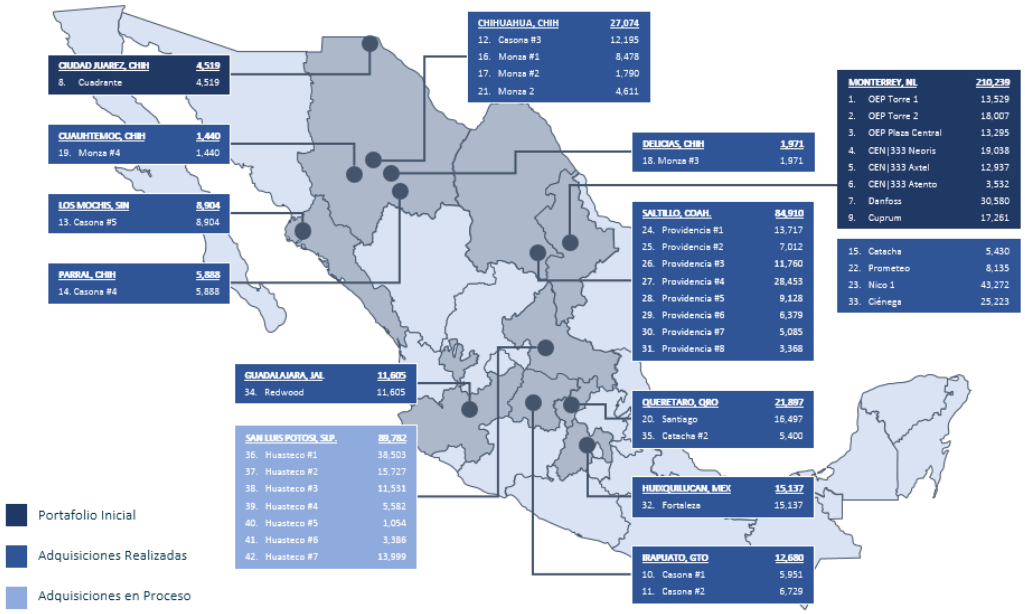
En términos de adquisiciones alcanzamos las metas que nos trazamos para 2016. Durante dicho año, se anunciaron adquisiciones por cerca de Ps. 4,060 millones más IVA, que representan aproximadamente 220 millones de dólares, es decir el monto de 150 millones de dólares correspondiente al plan de inversión publicado el 8 de mayo de 2015 más 70 millones de dólares adicionales correspondientes a nuevas inversiones anunciadas y realizadas durante 2016 o en proceso de realizar durante 2017. Cerramos 2016 con 6 acuerdos vinculantes, y de éstas, al cierre del año se concluyeron los procesos de adquisición de propiedades por un valor de $2,995 millones de Pesos, mediante pagos en efectivo provenientes de fondos por emisión de CBFIs y obtención de créditos bancarios. El resto se tiene programado liquidar durante el primer semestre de 2017, principalmente mediante recursos provenientes de las líneas de crédito que Fibra Mty tiene disponibles y CBFIs.

Las transacciones concretadas a la fecha, incluyendo las materializadas durante las Operaciones de Formación, se señalan a continuación:



Nota: Los Ingresos Netos Operativos (NOI) de estas transacciones corresponden a lo proyectado para los doce meses posteriores a la fecha de adquisición de cada inmueble o portafolio, según sea el caso.

En cuanto a la diversificación de nuestro portafolio, considerando las transacciones concretadas a la fecha, pasamos de tener una presencia en dos estados de la República Mexicana a ocho estados como se muestra a continuación:



Las transacciones que ya han sido anunciadas y que se encuentran actualmente en proceso de integración, son las siguientes:

Portafolio	ABR	NOI
Huasteco	89,783 m2	$102.7 millones de pesos

Eventos Relevantes Recientes

- El 4 de mayo de 2016, Fibra Mty anunció la conclusión de una Emisión Adicional y suscripción de CBFIs exclusiva para Tenedores de CBFIs. Bajo dicho proceso, se suscribieron un total de 178,035,420 CBFIs de Fibra Mty a un precio de suscripción de $12.70 (doce Pesos 70/100 M.N.) por CBFI, recibiendo a cambio recursos totales por $2,261,049,834.00 (dos mil doscientos sesenta y un millones cuarenta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro Pesos 00/100 M.N.) Al finalizar la Emisión Adicional y suscripción de CBFIs exclusiva para Tenedores, se encontraban 482,504,690 CBFIs en circulación.

- El 19 de mayo de 2016, Fibra Mty anunció la adquisición de un edificio industrial identificado internamente como "Nico 1", mismo que consiste en una nave industrial de aproximadamente 43,272 metros cuadrados construida sobre una superficie de terreno aproximada de 72,300 metros cuadrados, mismo inmueble que se encuentra localizado en el Municipio de San Nicolás de los Garza, dentro del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León. En el inmueble se ubica un nuevo centro de distribución cuyo proyecto ha sido diseñado y construido a la medida para una importante empresa trasnacional con amplia presencia en México, quien actualmente es el único arrendatario de dicho inmueble. El precio de compra fue de $486.7 millones de Pesos más el IVA correspondiente y se liquidó utilizando los recursos obtenidos de la emisión adicional y suscripción de CBFIs concretada en mayo 2016.

- El 25 de mayo de 2016, Fibra Mty anunció la adquisición de un portafolio identificado internamente como "Providencia", mismo que consiste en 8 edificios industriales que representan en su conjunto aproximadamente 84,910 metros cuadrados de área bruta rentable, construidos sobre 247,888 metros cuadrados de terreno. Los edificios se encuentran localizados dentro del área metropolitana de la ciudad de Saltillo, Coahuila y están ocupados en su totalidad por empresas del sector automotriz y de logística. El precio de compra fue de $868.7 millones de Pesos más el IVA correspondiente y se liquidó utilizando los recursos obtenidos de la emisión adicional y suscripción de CBFIs concretada en mayo 2016.

- El 31 de agosto de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del edificio Fortaleza por un monto total de $655 millones de Pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un edificio de oficinas clase A de aproximadamente 15,137 metros cuadrados de construcción, localizado dentro del área conurbada de la Ciudad de México. La transacción fue liquidada utilizando los recursos obtenidos de la emisión adicional y suscripción de CBFIs concretada en mayo 2016.

- El 8 de noviembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Ciénega por un monto total de $230 millones de Pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de una nave industrial de aproximadamente 25,223 metros cuadrados de construcción, localizado en el corredor Ciénega de Flores, al Norte del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León. La transacción fue liquidada utilizando los recursos provenientes de la disposición de una línea de crédito sindicada.

- El 6 de diciembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Redwood por un monto total de $738.3 millones de Pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un edificio de oficinas de aproximadamente 11,605 metros cuadrados de ABR, localizado en la zona metropolitana de Guadalajara, Estado de Jalisco. La transacción fue liquidada utilizando los recursos provenientes de la disposición de una línea de crédito sindicada y mediante la asunción de deuda a cargo del vendedor.

- El 8 de diciembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Catacha 2, el cual consiste en un terreno localizado en la zona metropolitana de Querétaro, Querétaro, sobre el que se construirá una nave industrial a la medida del arrendatario y contará con un Área Bruta Rentable de aproximadamente 5,400 metros cuadrados. La inversión inicial fue de $16.6 millones de Pesos más el IVA correspondiente, adicionalmente, se estima un costo máximo aproximado de $41.9 millones de Pesos para el desarrollo y construcción de la nave industrial (una inversión total estimada de $58.5 millones de Pesos). Se espera que el proceso de construcción lleve aproximadamente 8 meses contados a partir de la adquisición del proyecto. La transacción fue liquidada utilizando los recursos provenientes de la disposición de una línea de crédito sindicada.

c) Factores de riesgo

Una inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs, los Tenedores de CBFIs deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en el presente Reporte. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio de nuestros CBFIs o la liquidez de nuestros CBFIs podrían disminuir y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que creemos que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en este Reporte, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras.

Factores relacionados con los CBFIs.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

La mayoría de las propiedades sobre las cuales tenemos la propiedad directa o indirecta, pertenecen al sector de oficinas, por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

La mayor parte de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles primordialmente de oficinas. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de industrias fuera de nuestro control. Cualquier contracción en la demanda de instalaciones de oficinas tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro portafolio en el sector de oficinas nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades de oficinas en mayor medida de lo que lo haría si estuviese mayormente diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Una porción considerable de nuestras propiedades está concentrada en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dicho mercado pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican las propiedades de las cuales derivan nuestros flujos. Una porción considerable de nuestras propiedades está concentrada particularmente en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana. Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades en la Ciudad de Monterrey representaban aproximadamente el 52.06% de la Área Bruta Rentable total de nuestro Portafolio. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a las posibles desaceleraciones en la economía local, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación del correspondiente mercado inmobiliario. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente cambios desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Para contrarrestar esta situación seguimos buscando oportunidades que nos permitan diversificar cada vez más nuestro portafolio.

Una porción considerable del Portafolio de Fibra Mty esta arrendado al sector automotriz, las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte entre Estados Unidos y México podrían afectar el nivel de exportación y de producción del sector automotriz en México y limitar en consecuencia la ocupación destinada a estas instalaciones industriales

Si bien actualmente el Portafolio de Fibra Mty cuenta con una distribución de la inversión inmobiliaria en términos de los ingresos balanceada; el sector automotriz que incluye no solo armadoras o proveedores, sino también empresas dedicadas a la comercialización de vehículos, concentra el 19% (al 31 de diciembre de 2016). Si bien las instalaciones industriales no cuentan con especificaciones demasiado especializadas que impidan una ágil comercialización de los edificios, el Portafolio podría sufrir una reestructura por los cambios en la demanda de los arrendatarios que operan en otros sectores económicos, en caso de que los arrendatarios del sector automotriz en México se vean afectados por un menor grado de exportaciones a Estados Unidos como consecuencia de las nuevas negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte entre Estados Unidos y México.

Nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de los arrendatarios, o cualquiera de los arrendatarios principales del Portafolio, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualesquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o renovar los arrendamientos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 de diciembre de 2016, los principales 20 arrendatarios de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, en términos de renta bruta ocupaban alrededor del 73.8% de la renta total. En la medida en que un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento correspondientes, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que cualquiera de los arrendatarios de nuestras Propiedades fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de los arrendatarios podría deteriorar o impedir la capacidad de Fibra Mty para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando la capacidad de Fibra Mty para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando se podría decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar las propiedades correspondientes, no podemos

garantizar que se recobrará la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que se recuperará de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Nuestro negocio podría verse adversamente afectado si un número significativo de los arrendamientos de nuestras Propiedades dejara de generar ingresos por concepto de rentas a causa de ciertos acontecimientos imprevistos.

Bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras Propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de los arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, existe un seguro suficiente contra riesgos e interrupción del negocio con respecto a las Propiedades, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros Contratos de Arrendamiento dejaran de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competiremos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles corporativos en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las Propiedades que conforman nuestro Portafolio en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Si nuestros competidores ofrecen espacio de oficinas, industrial o comercial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas de las que actualmente nos beneficiamos, se podrían perder arrendatarios existentes o posibles de nuestras Propiedades y probablemente se tendrían que reducir las rentas por debajo de las actualmente cobradas u ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a los arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no se logra renovar los arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en nuestro Portafolio, o si no se tuviera la capacidad de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamiento podría verse afectado adversamente.

Las Propiedades que conforman nuestro Portafolio reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 97.8% en términos de Área Bruta Rentable al 31 de diciembre de 2016 y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 5.5 años ponderado al ingreso por rentas. Al 31 de diciembre de 2016, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2017 y 2018 representaban, respectivamente, el 14.1% y el 4.9% de nuestra Renta Bruta Total respectivamente. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que las Propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no se ofrecerán disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. No podemos garantizar que Fibra Mty será capaz de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de las Propiedades, o que Fibra Mty será capaz de hacerlo en condiciones favorables. Además, en el futuro y como parte de nuestra estrategia de crecimiento, se podrían adquirir terrenos sin desarrollar. En la medida en que las Propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas Propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, Fibra Mty se verá en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente la capacidad de Fibra Mty para recuperar la posesión de una propiedad determinada. La incapacidad de Fibra Mty para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la inversión futura en propiedades, y dichas inversiones podrían no dar los resultados que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la inversión disciplinada en propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para invertir en propiedades en términos satisfactorios así como para hacer que se integren y operen exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

1. nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad en la que invirtamos de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas.

2. podríamos invertir en propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la inversión, y podríamos no causar que se administren y arrienden dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;

3. podríamos invertir en propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;

4. la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el costo de la inversión en una propiedad deseada;

5. podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumar una inversión o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;

6. los acuerdos para invertir en propiedades generalmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

7. podríamos incursionar en nuevos mercados en donde inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;

8. podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión; y

9. podríamos invertir en propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos invertir en propiedades en condiciones favorables, o causar la operación de las propiedades de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de CBFIs así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o de mercados podrían exponernos a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y disminuir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

Las Propiedades que integran nuestro Portafolio se concentran en los sectores inmobiliarios de oficinas e industrial en el norte, centro y occidente de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario de oficinas, industrial y comercial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades de uso mixto. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Administrador, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.

En un futuro pretendemos llevar a cabo inversiones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que afectan a las Propiedades o a otras propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios, vendedores u otras personas, pasivos por impuestos, controversias laborales, y pasivos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Además, es posible que en el futuro podamos recurrir a nuevos préstamos para pagar la deuda de las propiedades. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con esas propiedades, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales y las restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Adicionalmente, en caso de no contar con todos los requisitos legales y regulatorios, estaríamos sujetos a diferentes sanciones y medidas de seguridad que las autoridades municipales pueden aplicar en caso de violaciones a la ley y a los reglamentos correspondientes, entre dichas sanciones se encuentran las siguientes: (i) multas; (ii) clausura o suspensión de trabajos o de la construcción en cuestión (parcial o total); (iii) demolición de las construcciones; y/o (iv) arresto administrativo hasta por 36 horas. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles —tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda— no disminuyen aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Se podrían hacer gastos de capital significativos para mejorar las Propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Con el vencimiento de arrendamientos de las Propiedades, se podrían hacer concesiones en el precio de la renta, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los arrendatarios de las Propiedades. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y/o atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si se es incapaz de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podría haber una incapacidad para hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no se atraigan a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Conforme a la Política de Distribuciones, efectuamos Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los compradores, ni el Intermediario Colocador serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Nuestro Administrador, a través de sus directivos, determinará los pagos de Distribuciones que realizaremos, de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico. Los directores ejecutivos también están facultados para decidir reinvertir dichos montos en lugar de pagar distribuciones, lo que podría tener como resultado que los Tenedores de CBFIs no reciban distribuciones por uno o más periodos. Nuestro Administrador podría determinar que en lugar de hacer Distribuciones, las cantidades correspondientes se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores de CBFIs no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante capital de trabajo, utilizar los recursos netos de la Oferta o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestra estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento (que se calculan conforme a lo señalado en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras Vigente) y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocerán a su valor justo en nuestros estados financieros. Dicho valor se basará inicialmente en la contraprestación pagada en relación con nuestro Portafolio y, posteriormente, en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de los arrendatarios para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de las Propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una "prima del portafolio" que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, estaremos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestras ganancias y a descontar el valor razonable de dichos activos con base en su valor razonable a la fecha en que su valor en libros exceda de su valor justo, y a reconocer una pérdida no consistente en efectivo al momento de dicho reconocimiento. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valuar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios indirecta o directamente. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingeniería, pasadas, presentes o futuras de las propiedades correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por

parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial de propiedades no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2016, aproximadamente el 75.8% de los Contratos de Arrendamiento en términos de ABR, de nuestro Portafolio, que representaban aproximadamente el 78.8% de nuestro Ingreso por Arrendamiento, estaban denominados en Dólares; y aproximadamente 24.2% de los Contratos de Arrendamiento en términos de ABR, que representaban aproximadamente el 21.2% de la Renta Base Anualizada, estaban denominados en Pesos. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir esos Dólares a Pesos.

Nuestros acuerdos financieros contienen restricciones con respecto a nuestras operaciones, así como obligaciones de hacer y no hacer, lo que podría afectar nuestras políticas de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.

Conforme a nuestros financiamientos actuales estamos sujetos a algunas restricciones conforme a obligaciones incluidas en los contratos respectivos, lo que podría afectar nuestras distribuciones, operaciones y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos incluyen crédito, hipotecas, fideicomisos de garantía y cesión de cuentas por cobrar. Los acuerdos de financiamiento y los documentos relacionados contienen obligaciones restrictivas, incluyendo obligaciones comunes que, entre otras cosas, podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) realizar pagos de Distribuciones, (iv) realizar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dichos acuerdos de financiamiento requieren que mantengamos índices financieros específicos y que cumplamos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Adicionalmente considerando nuestra capacidad de endeudamiento conforme a los lineamientos de apalancamiento aplicables a Fibra Mty, si contratamos financiamiento adicional, los acuerdos respectivos podrían contener restricciones, así como obligaciones de hacer y no hacer, que podrían limitar o afectar nuestras operaciones, nuestras distribuciones, así como nuestra capacidad de endeudamiento.

Estamos expuestos a riesgos en el incremento del costo de nuestra deuda y/o financiamientos futuros.

Las condiciones de los mercados financieros en México y EEUU podrían deteriorarse en tal forma que el costo de la deuda contratada pudiera incrementarse de tal forma que afecte el resultado de operación de nuestras propiedades de inversión y resulte por lo tanto en una potencial disminución en las distribuciones para los tenedores de nuestros certificados.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.

Somos beneficiarios de las pólizas de seguros contra accidentes y por interrupción del negocio de nuestras Propiedades. Las Propiedades no cuentan con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las Propiedades históricamente han tenido seguro de propiedad, dichas Propiedades podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a rembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Asimismo, se podrían reducir o descontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas las propiedades sobre las que tenemos derechos en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Los derechos sobre una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podrían ser difíciles de ceder o enajenar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo. Estos "candados" podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir las Propiedades podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas Propiedades. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuible, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de nuestras propiedades debido a que somos una FIBRA. Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo la condición de que no podemos vender nuestras propiedades por un período de por lo menos cuatro años siguientes a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición de la propiedad, según sea el caso, con el fin de conservar los beneficios fiscales atribuibles a esa propiedad. Si vendemos nuestras propiedades durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

Las operaciones de Fibra Mty están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y Fibra Mty podría incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Las operaciones de Fibra Mty están sujetas a leyes mexicanas generales estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra entidades que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.

A pesar de que Fibra Mty tiene ciertos derechos exigibles en contra de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios y Fibra Mty mantiene un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño ni que las pólizas de seguro correspondientes serán suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, las pólizas de seguro típicamente excluyen cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevemos que la regulación de las operaciones del negocio de Fibra Mty conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las Propiedades puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar inversiones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras Propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por la incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurrimos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros que podrían requerir que tuviéremos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición, directa o indirectamente, de propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

1. el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);

2. el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;

3. el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;

4. el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso de no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;

5. el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;

6. el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y

7. en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder invertir en inmuebles adicionales los cuales se puedan desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vencer.

Tomando esto en cuenta, podríamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicanas es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podríamos incurrir en riesgos adicionales derivados de los procesos de desarrollo y construcción de los proyectos de construcción a la medida ("build-to-suit" o "BTS") para nuestros inquilinos.

Si bien la naturaleza propia de Fibra Mty no es la de desarrollador inmobiliario, nuestros lineamientos de inversión contemplan nuestra participación en proyectos de desarrollo o construcción a la medida que estén destinados al uso de las propiedades por parte de uno o varios arrendatarios mediante acuerdos vinculantes de arrendamiento previos a la realización y finalización de dichos desarrollos. Dichos proyectos son habitualmente llevados a cabo por empresas desarrolladoras que podrían estar expuestas a riesgos derivados de la construcción de los proyectos, tales como contingencias financieras o naturales, y estos riesgos podrían repercutir negativamente en el desempeño de nuestra inversión en dichos proyectos.

Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y los Tenedores de CBFIs podrían tener pérdidas en su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores de CBFIs puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

1. las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos o a nivel global;
2. la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;
3. la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);
4. incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;
5. cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;
6. publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
7. nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y
8. la percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.

Adicionalmente, podríamos emitir CBFIs adicionales o los principales Tenedores de CBFIs pueden disponer de su participación en nosotros. Cualquiera de esas emisiones o ventas, o su posibilidad, podría resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores de CBFIs o en una percepción negativa del mercado y, potencialmente, en una disminución del precio de mercado de los CBFIs.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales Tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los Tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los Tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier emisión futura de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además nuestro Administrador recibirá una porción de su compensación en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los Tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Desarrollos Delta, o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Al 31 de diciembre de 2016, Desarrollos Delta es titular de aproximadamente el 19.91% de nuestros CBFIs en circulación. El Sr. Federico Garza Santos se ha obligado, sujeto a ciertas excepciones y a ciertas liberaciones periódicas, durante ciertos períodos, a abstenerse de ofrecer, emitir, vender o transmitir, de cualquier forma, cualesquiera CBFIs u otros valores convertibles, intercambiables, ejercitables en CBFIs o que representen el derecho de recibir CBFIs del Fiduciario. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, podrá vender cualquier cantidad de CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los Tenedores de CBFIs u otras personas, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores de CBFIs. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de Desarrollos Delta y cualquier otro Tenedor que haya adquirido más del 9.9% de CBFIs en la Oferta Pública Inicial, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de CBFIs de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

Nuestros CBFIs no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadora. Por lo tanto, mientras nuestros CBFIs no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a cabo su propio análisis sobre la información incluida en el presente Reporte Anual, y sobre los riesgos aplicables a nosotros.

Riesgos relacionados con México

Existe el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio sobre alguno de los inmuebles que sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles sobre los cuales tenemos la propiedad indirecta. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de dichos inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda en el sector inmobiliario. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso Federal, lo cual podría dificultar el trabajo legislativo. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las Propiedades Iniciales fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Además, durante los últimos años, México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado, sobre todo en ciudades que forman parte de la ruta de transporte de drogas a Estados Unidos como Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Dicho aumento de la violencia e inseguridad puede tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operamos, donde incluso se ha afectado la ocupación de las propiedades industriales por esta misma razón. Sumado a esta situación, es preciso tomar en cuenta que los actos de corrupción y los vínculos entre organizaciones delincuenciales y autoridades también generan condiciones que afectan las operaciones de nuestro negocio; actos de extorsión y otro tipo de acciones intimidatorias son riesgos latentes en las ciudades antes mencionadas. La mitigación de este tipo de cuestiones está sujeta al nivel de acción y decisión del gobierno federal y local.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como consecuencia del ("TLCAN"), y el aumento de la actividad económica entre los dos países, y las remesas de inmigrantes mexicanos trabajando en Estados Unidos a residentes en México. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

El cambio de gobierno en Estados Unidos en enero de 2017 podría resultar en la renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior estadounidense, lo que podría afectar las importaciones y exportaciones entre México y Estados Unidos y la inversión extranjera en México.

El presidente electo de los Estados Unidos de América ha manifestado la intención de su administración de renegociar los términos de tratados comerciales entre Estados Unidos y México, tales como el TLCAN. Cambios en el TLCAN que tengan como consecuencia la reducción de la inversión extranjera directa en México y/o reduzcan la competitividad de la economía mexicana y en particular, su competitividad industrial, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana.

Un aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana.

Una decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (U.S. Federal Reserve) de aumentar las tasas de interés de referencia podría ocasionar un alza en las tasas de interés en Estados Unidos. Lo anterior, podría re direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia los Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en economías mayores y más desarrolladas, en lugar de México. En virtud de lo anterior, tanto para el sector privado como para el sector público mexicano y de otras economías emergentes podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente.

Las tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 días promediaron aproximadamente 4.17%, 2.98% y 3.0% al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

Riesgos Fiscales

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Tenemos la intención de cumplir con los requisitos establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAS. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos muy complejos, sobre los cuales existen muy pocas interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAs, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con estos requisitos, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAs y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. No tendremos más activos que los que integran el patrimonio de nuestro Fideicomiso; y es posible que no podamos efectuar Distribuciones o mantener nuestro carácter de FIBRA en el futuro. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración del mismo, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a nuestro Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Los prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Fibra Mty está obligada al pago del impuesto predial de nuestras Propiedades. El pago de impuesto predial de nuestras Propiedades puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de nuestras Propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que Fibra Mty pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que Fibra Mty paga actualmente. Si el impuesto predial se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

Las consecuencias fiscales experimentadas por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de dichos inversionistas sean distintos a los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Aunque nosotros pagamos los impuestos sobre la adquisición de inmuebles relacionados con nuestras Propiedades Iniciales, los inversionistas originales de las Entidades Aportantes, incluyendo Desarrollos Delta, experimentaron consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades fueron diferidos inicialmente, pero en última instancia serán pagados por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes de las mismas en el supuesto de que nosotros las vendamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos como contraprestación por la aportación de las propiedades. Por lo tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los Tenedores de CBFIs.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con los inmuebles que adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender a hasta el 4.6% de la cantidad que resulte más alta de entre precio de compra y el valor de avalúo de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una "enajenación" y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.

Nuestra adquisición de propiedades puede causar obligaciones de pago del IVA. Estas obligaciones se trasladan a las entidades aportantes o enajenantes, las cuales deben efectuar el entero correspondiente ante las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, en dichos casos el Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del IVA causado. Sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse o negarse en efectuar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

Factores de riesgo relacionados al cambio climático

El Fideicomiso no puede predecir el impacto que el cambio en las condiciones climáticas, así como las respuestas legales, regulatorias y sociales a las mismas, podrían tener en nuestro negocio.

Varios científicos, ambientalistas, organismos internacionales, reguladores y otros comentadores consideran que el cambio climático global ha añadido, y continuará añadiendo, a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de desastres naturales (incluyendo, pero no limitado a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas o incendios) en ciertas partes del mundo.

Nuestro Fideicomiso busca y mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes, lo cual minimiza el impacto que el cambio climático pudiera tener sobre el negocio al no tener una concentración de clientes en sectores o industrias que se ven directamente afectadas por dicho fenómeno natural.

No obstante lo anterior, cierto número de medidas legales y regulatorias así como iniciativas sociales han sido introducidas tanto en el ámbito internacional como en México como parte de un esfuerzo para la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero y otras emisiones de carbón. La Ley General de Cambio Climático y la Ley de la Industria Eléctrica que fue recientemente publicada, establecen un sistema interno orientado a incentivar el uso de electricidad a través de fuentes de energía limpias mediante la introducción de certificados de energía limpia así como otras medidas orientadas a reducir la emisión de gases, por lo que en la medida que nuestros clientes o arrendatarios pertenezcan a sectores o industrias que deban observar este tipo de regulación, ello indirectamente podría resultar en costos de operación adicionales para el Fideicomiso o en un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de sus certificados

No podemos predecir el impacto que los cambios en las condiciones climáticas, si acaso, tendrán en nuestros resultados de operaciones o en nuestra condición financiera en la medida que nuestros clientes o arrendatarios pertenezcan a sectores o industrias sensibles al cambio climático ni podemos predecir cómo las respuestas legales, regulatorias y sociales al cambio climático global podrían directa o indirectamente impactar nuestro negocio.

Estimaciones futuras

El presente Reporte Anual contiene estimaciones futuras. Ejemplos de dichas estimaciones futuras incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y posición financiera; declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con nuestras operaciones; y (ii) declaraciones sobre presunciones subyacentes a dichas declaraciones. Las estimaciones futuras contienen palabras tales como "apunta", "anticipa", "cree", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "aspira", "planea", "potencialmente", "busca", "debería", "hará" y otros vocablos similares se utilizan para identificar estimaciones futuras, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras, incluyendo los siguientes factores:

- competencia en nuestra industria y mercados;
- el destino de los recursos netos de la Oferta;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras inversiones;
- el desempeño y situación financiera de los arrendatarios de los Inmuebles iniciales;
- nuestra capacidad para exitosamente realizar inversiones estratégicas en propiedades;
- nuestra capacidad para expandir nuestro negocio a nuevos mercados y tipos de activos exitosamente;

- tendencias económicas en las industrias o en los mercados en los que operemos;
- el mercado general, condiciones económicas y políticas, particularmente en México, incluyendo el efecto de la desaceleración económica reciente en los mercados de crédito globales;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de autoridades regulatorias, directrices del gobierno y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos necesarios y en términos favorables con terceros, u obtener financiamiento en lo absoluto;
- cambios en las tasas de interés;
- el monto y el rendimiento de inversiones adicionales;
- nuestra capacidad para generar suficientes flujos de efectivo para cumplir con cualquier obligación por servicio de deuda futura y pagar las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- los términos de las leyes y disposiciones gubernamentales que nos apliquen así como las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAS, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación e incrementos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles;
- nuestra habilidad para mantener nuestro carácter de FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

De concretarse alguno o varios de estos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en el presente Reporte Anual. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones del Reporte Anual denominadas "Resumen Ejecutivo", "Factores de Riesgo", y las secciones en las que se describan los Activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso para una mayor comprensión de los factores que podrían afectar nuestro desempeño futuro y el de los mercados en los que operamos.

En vista de los riesgos, incertidumbres y presunciones, las estimaciones futuras que se describen en este Reporte Anual pudieran no materializarse. Estas estimaciones futuras son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. Factores adicionales que afectan nuestro negocio surgen, de tiempo en tiempo, y no nos es posible predecir todos aquellos factores, ni podemos evaluar el impacto que todos esos factores pudieran tener en nuestro negocio o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores pudiera ocasionar que nuestros resultados reales sustancialmente difieran de los expresados en las estimaciones futuras. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas reflejadas en las estimaciones futuras son razonables, no podemos asegurarle que dichos planes, intenciones o expectativas serán cumplidas. Adicionalmente, usted no deberá interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las estimaciones futuras escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el oficio de autorización No. 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 emitido por la CNBV, según la inscripción de dichos CBFIs fue actualizada el 29 de enero de 2016, mediante oficio de actualización de inscripción No. 153/105212/2016, emitido por la CNBV.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. De conformidad con dichas obligaciones, el Fiduciario ha cumplido con la legislación mexicana aplicable al entregar de forma completa y oportuna los reportes sobre eventos relevantes e información periódica en relación con los tres últimos ejercicios.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Al 31 de diciembre de 2016, no se han presentado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

f*) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes.*

Oferta Inicial
El 11 de diciembre de 2014, comenzamos a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave "FMTY". Nuestra oferta pública inicial primaria base fue de 145, 833,333 CBFIs, sin embargo, la estructura de la demanda de inversionistas institucionales, así como el volumen solicitado por el público en general nos llevó a tomar la opción de sobreasignación de 21,874,999 CBFIs, los cuales en conjunto con la oferta base y netos de una recompra de 77,608 CBFIs, fueron colocados a un precio de $12 y nos permitieron recabar $ 2,011,569 miles de pesos.

La siguiente tabla presenta las fuentes y destino de los recursos que obtuvimos de nuestra Oferta considerando la opción de sobreasignación y netos de recompra:

Cifras expresadas en miles de pesos al 31 de diciembre de 2014

Fuentes		**Destinos**		
Recursos brutos derivados de la Oferta base	$1,750,000	Pago por la adquisición de derechos fideicomisarios sobre los Activos Inmobiliarios.(1)	$.1,188,291	59.07%
Fuentes		**Destinos**		
Recursos derivados de la Opción de Sobreasignación netos de recompra	261,569	IVA, ISAI y gastos notariales derivados de la adquisición de derechos fideicomisarios sobre los Activos Inmobiliarios	352,165	17.51%
		Costos de colocación incluyendo IVA	73,148	3.64%
		Costos de estructuración incluyendo IVA	76,894	3.82%
		Caja/Liquidez(2)	321,071	15.96%
Recursos Totales	**$.2,011,569**	**Destinos Totales**	**$2,011,569**	**100%**

_____

(1) Los fideicomisarios utilizaron parte de los recursos obtenidos para el pago de principal e intereses derivados de ciertos contratos de crédito celebrados con BBVA Bancomer y Banorte y para el establecimiento de fideicomisos de garantía con BBVA Bancomer, los cuales se encontraban garantizados mediante hipotecas constituidas sobre los inmuebles conocidos como Plaza Central, Axtel, Neoris y el piso 14 de las Oficinas en el Parque Torre 1, y fueron liberadas como resultado de los pagos y fideicomisos de garantía mencionados.
El 9 de enero de 2015, Fibra MTY recibió el pago neto por $ 250,949, de su intermediario colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver correspondiente a la opción de sobreasignación por $ 262,500, una recompra de ($ 931) y una comisión de ($ 10,620).

El recurso remanente de la Oferta Pública Inicial efectuada el 11 de diciembre de 2014 y del ejercicio de la opción de sobreasignación fue utilizado para la Adquisición del Portafolio Casona el 28 de mayo de 2015, el Inmueble Catacha el 29 de Julio de 2015 y algunos pagos de avance en construcción del Inmueble Santiago efectuados en el último trimestre de 2015.

Oferta subsecuente

El 4 de mayo de 2016, el fideicomiso anunció los resultados alcanzados de su segunda emisión de 195,000,000 de CBFIs, los cuales representaron un total de 178,035,420 CBFIs suscritos a un precio de $12.70 pesos por CBFI equivalentes a $2,261,050 miles de pesos. Dichos CBFIs fueron ofrecidos exclusivamente a los tenedores de CBFIs en función a una razón de asignación de 1 por 1.56138087179 CBFIs. Los CBFIs emitidos no suscritos ni pagados por los tenedores se conservan en tesorería para futuras adquisiciones y operaciones y equivalen a 16,964,580 CBFIs.

La siguiente tabla presenta la fuente y destinos de los recursos que obtuvimos de nuestra segunda emisión:

Cifras expresadas en miles de pesos

Fuentes		**Destinos**		
Recursos brutos derivados de la segunda emisión	2,261,050	Costos de colocación incluyendo IVA	67,761	3.00%
		Adquisición Nico 1 (1)	549,807	24.32%
		Adquisición Providencia(1)	984,113	43.52%
		Adquisición Fortaleza(1) (2)	659,369	29.16%
Recursos Totales	**$2,261,050**	**Destinos Totales**	**$2,261,050**	**100%**

(1) Incluye precio de compra más IVA.
(2) El precio de compra más IVA de Fortaleza ascendió a $727,727 miles de pesos, el diferencial de $68,358 miles de pesos respecto a los recursos tomados de la segunda emisión fue liquidado con recursos provenientes de la devolución del IVA correspondiente a las adquisiciones del inmueble "Nico 1" y del portafolio "Providencia". El importe de la devolución ascendió a $178,006 miles de pesos.

g) Documentos de carácter público

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV. Esta información se

encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en http://www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en http://www.cnbv.gob.mx

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario Emisor será Jaime Martínez Trigueros, con domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Col. Santa María, 64650, en Monterrey, Nuevo León, número telefónico +5281 4160 1400 y correo electrónico info@fibramty.com.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas por parte del Representante Común será el Lic. Juan Carlos Montero Lopez, e-mail: jcmontero@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez e-mail: altapia@monex.com.mx para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México. Teléfono 5230-0824 y 5230-0161.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2157, siendo su nombre comercial el de Fibra Mty.

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

Fibra Mty se constituyó el 25 de julio de 2014, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El contrato de Fibra Mty permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

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

Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Descripción de la evolución que ha tenido la emisora y su subsidiaria

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

Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas. Para ello, Fibra Mty continúa con una estructura de administración interna, cuyo principal objetivo es mantener una alineación de los intereses de los tenedores de CBFIs con los del Administrador. La característica central de una estructura administrada y asesorada internamente es que los Tenedores y la administración obtienen beneficios por la consecusión de los mismos objetivos. Por lo tanto, en un esquema de FIBRA manejada internamente, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Por lo anterior, el valor agregado por economías de escala permanece dentro de la FIBRA con el consecuente beneficio para sus inversionistas.

Para el desarrollo de su operación y para continuar con el sistema de administración interna, Fibra Mty ha celebrado y mantiene un contrato de administración de las propiedades con Administrador Fibra Mty, S.C. (entidad subsidiaria y controlada por Fibra Mty, la "Administradora") para administrar la operación del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que todas las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, legales, de la administración y mantenimiento de las propiedades, son internas. Fibra Mty es supervisado por un Comité Técnico.

Durante el período reportado, adquirimos un total de 13 inmuebles que, sumados a los inmuebles que conforman nuestro Portafolio suman un total de 35 inmuebles. Para conocer la evolución de Fibra Mty y conocer los eventos del año reportado, ver Sección *"Eventos Relevantes Recientes"*.

Al 31 de diciembre de 2016, en Fibra Mty no se han presentado cambios en la forma de administrar el negocio, ni Fibra Mty ha estado involucrada en procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se han realizado

Adquisición	Fecha de Publicación	Precio de Compra	NOI en Pesos	Oficinas	Industrial	Comercial	Total	Oficinas	Industrial	Comercial	Total
Portafolio Inicial	10/12/2014	2,732,246,000	265,300,000	7	2		9	84,857	47,841		132,698
Casona	28/05/2015	281,186,000	29,794,714		5		5		39,667		39,667
Catacha	29/07/2015	41,000,000	3,450,000		1		1		5,430		5,430
Monza 1	27/08/2015	220,750,000	17,930,000			4	4			13,679	13,679
Santiago	21/09/2015	155,169,000	11,920,000		1		1		16,497		16,497
Monza 2	13/11/2015	76,912,000	6,210,000			1	1			4,611	4,611
Prometeo	22/12/2015	454,748,000	34,800,000	1			1	8,135			8,135
Nico 1	13/03/2015	486,699,000	39,900,000		1		1		43,272		43,272
Providencia	19/11/2015	868,731,000	71,922,973		8		8		84,910		84,910
Fortaleza	18/04/2016	655,000,000	46,100,000	1			1	15,137			15,137
Redwood	11/10/2016	738,283,000	61,429,376	1			1	11,605			11,605
Ciénega	11/10/2016	230,000,000	22,727,529		1		1		25,223		25,223
Catacha 2	11/10/2016	58,500,000	5,272,715		1		1		5,400		5,400
	Total Realizadas	**6,999,224,000**	**616,757,307**	**10**	**20**	**5**	**35**	**119,734**	**268,240**	**18,290**	**406,264**
Huasteco	24/06/2015	1,266,588,000	102,720,301	1	5	1	7	3,386	85,342	1,054	89,782
	Total en Proceso	**1,266,588,000**	**102,720,301**	**1**	**5**	**1**	**7**	**3,386**	**85,342**	**1,054**	**89,782**
Total Realizadas + en Proceso		**8,265,812,000**	**719,477,608**	**11**	**25**	**6**	**42**	**123,120**	**353,582**	**19,344**	**496,046**

Con respecto a las inversiones en proceso, referirse a la sección "Información financiera relacionada a los acuerdos vinculantes para la adquisición de propiedades", dentro de la Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Fibra Mty inició la operación de su portafolio el 11 de diciembre del 2014 por lo que las inversiones que se muestran a continuación corresponden únicamente a las adquisiciones de inmuebles efectuadas durante los 21 días de operación de 2014 y los ejercicios 2015 y 2016:

Adquisiciones realizadas durante 2016:

1. Nico 1. El 19 de mayo de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Nico 1 por un monto total de US$26,564 miles de dólares más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de una nave industrial ubicada dentro del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León con una Superficie Bruta Rentable aproximada de 43,273 m2;

2. Portafolio Providencia. El 25 de mayo de 2016, concluimos exitosamente la adquisición del portafolio Providencia por un monto total de US$47,100 miles de dólares más el IVA correspondiente. Dicho portafolio consta de ocho edificios industriales ubicados en el área metropolitana de la ciudad de Saltillo, Coahuila. El portafolio en su conjunto suma una Superficie Bruta Rentable aproximada de 84,910 m2 y una superficie total de terreno de 247,888 m2;

3. Fortaleza. El 31 de agosto de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Fortaleza por un monto total de $ 655,000 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un edificio de oficinas clase A ubicado dentro del área conurbada de la Ciudad de México con una Superficie Bruta Rentable aproximada de 15,137 m2;

4. Ciénega. El 8 de noviembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Ciénega por un monto total de $230,000 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de una nave industrial de reciente construcción localizada al norte del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León con una Superficie Bruta Rentable aproximada de 25,223 m2;

5. Redwood. El 6 de diciembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Redwood por un monto total de $738,300 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un edificio de oficinas clase A+ ubicado en el área metropolitana de Guadalajara, Jalisco con una Superficie Bruta Rentable aproximada de 11,605 m2; y

6. Catacha 2. El 8 de diciembre de 2016 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Catacha 2, la inversión inicial fue de aproximadamente $6,600 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consiste en un terreno localizado en la zona metropolitana de Querétaro, Querétaro sobre el cual se construirá una nave industrial a la medida del arrendatario, misma que contará con una Superficie Bruta Rentable de aproximadamente 5,400m2.

Adquisiciones realizadas durante 2015:

1. Portafolio Casona: El 28 de mayo de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del portafolio Casona por un monto total de $18,350 miles de dólares más el IVA correspondiente. Dicho portafolio consta de cinco edificios industriales, dos de ellos ubicados en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, uno en la ciudad de Parral, Chihuahua, uno en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua y uno más en la ciudad de Los Mochis, Sinaloa. El portafolio en su conjunto suma una Área Bruta Rentable de 39,667 m2 y una superficie total de terreno de poco más de 171,000 m2.

2. Catacha: El 29 de julio de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Catacha por un monto total de $41,000 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en Santa Catarina, Nuevo León con una Área Bruta Rentable aproximada de 5,430 metros cuadrados para uso industrial.

3. Portafolio Monza: El 27 de agosto de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del portafolio Monza por un monto total de $220,750 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho portafolio consta de cuatro inmuebles ubicados en el Estado de Chihuahua con un total de 13,679 metros cuadrados de Área Bruta Rentable para uso comercial.

4. Santiago: El 21 de septiembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Santiago por un monto total de inversión de aproximadamente de $129,401 miles de pesos incluyendo el terreno y costos de construcción. Dicho proyecto contempla la construcción de un edificio industrial diseñado a la medida (*Buid to suit*), mismo que al 31 de diciembre de 2015 se encuentra en desarrollo. El inmueble ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro cuenta con una superficie de terreno aproximada de 45,440 metros cuadrados y una Área Bruta Rentable de 16,497 metros cuadrados para uso industrial

5. Monza 2: El 13 de noviembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Monza 2 por un monto total aproximado de $76,912 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en Chihuahua, Chihuahua con 4,611 metros cuadrados de Área Bruta Rentable para uso comercial.

6. Prometeo: El 22 de diciembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Prometeo por un monto total aproximado de $454,748 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en San Pedro Garza García, Nuevo León con 8,135 metros cuadrados de Área Bruta Rentable para uso de oficinas.

Adquisiciones realizadas durante 2014 como parte de las Operaciones de Formación:

1. Oficinas en el Parque, Plaza Central: ubicado en Monterrey, N.L. con 11,996 metros cuadrados para uso de oficinas y 1,299 metros cuadrados para uso comercial, con un costo de adquisición de Ps. 465,520 miles.

2. Oficinas en el Parque, Torre 1: ubicado en Monterrey, N.L. con 13,529 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 481,987 miles.

3. Oficinas en el Parque, Torre 2: ubicado en Monterrey, N.L. con 18,007 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 604,480 miles.

4. CEN 333, Edificio Axtel: ubicado en Monterrey, N.L. con 12,937 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 289,424 miles.

5. CEN 333, Edificio Neoris: ubicado en Monterrey, N.L. con 19,038 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 410,298 miles.

6. CEN 333, Edificio Atento: ubicado en Monterrey, N.L. con 3,532 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 58,077 miles.

7. Danfoss: ubicado en Apodaca, N.L. con 30,580 metros cuadrados para uso industrial, con un costo de adquisición de Ps. 208,474 miles.

8. Cuprum: ubicado en San Pedro Garza García, N.L. con 17,261 metros cuadrados para uso industrial, con un costo de adquisición de Ps. 111,150 miles.

9. Edificio Cuadrante: ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua con 4,519 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 102,836 miles.

b) Descripción del negocio

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

Nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos para arrendamiento, con preponderancia en inmuebles de oficinas.

Al 31 de diciembre de 2016, nuestro Portafolio se compone de 35 Inmuebles Corporativos, con una Área Bruta Rentable de 406,264 metros cuadrados y que cuentan con un nivel de ocupación por encima del 97% y el estado físico de los mismos se mantiene por encima de la competencia. El Portafolio está compuesto por derechos fideicomisarios sobre: (a) 10 inmuebles para oficinas con un Área Bruta Rentable de 119,734 metros cuadrados; (b) 20 inmuebles industriales con un Área Bruta Rentable de 268,240 metros cuadrados; y (c) 5 inmuebles comerciales con un Área Bruta Rentable de 18,290 metros cuadrados.

Nuestro Fideicomiso busca y mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes, lo cual minimiza la dependencia en los ingresos a sectores inmobiliarios específicos y el impacto que el cambio climático pudiera tener sobre el negocio al no tener una concentración de clientes en sectores o industrias que se ven directamente afectadas por dicho fenómeno natural, según se describe en la Sección "c) Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso, a través de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., tiene la titularidad de las marcas que se listan a continuación:

Signo Distintivo	No. de Registro	Tipo de Marca	Clase	Vigencia
Fibra Monterrey	1555040	Nominativa	35	24/03/2025
Fibra Monterrey	1555041	Nominativa	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559454	Mixta	35	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1559455	Mixta	36	24/03/2025
Fibra Mty y Diseño	1561837	Mixta	35	08/04/2025
Fibra Mty y Diseño	1561838	Mixta	36	08/04/2025

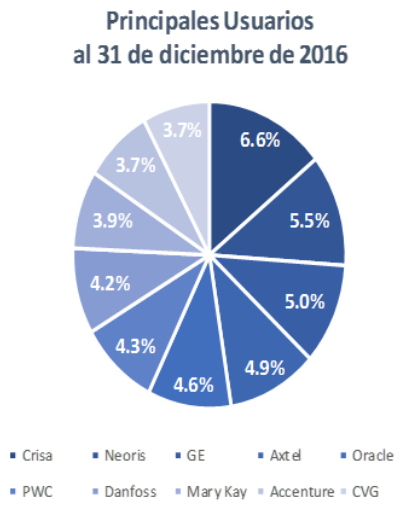
Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

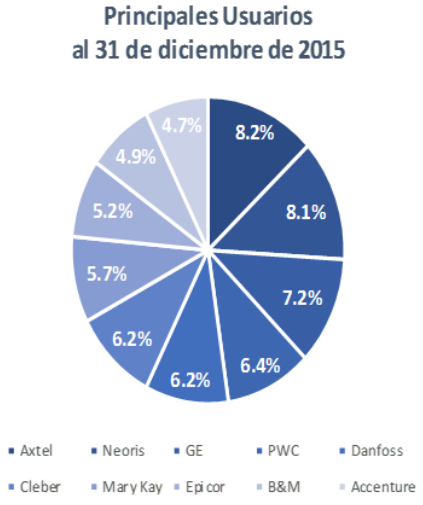
A partir de enero de 2017 Fibra Mty opera el software SAP S/4 HANA para la gestión de recursos empresariales (ERP por sus siglas en inglés), de conformidad con el Contrato de Licencia del Software SAP que tiene celebrado con Prosap, S.A. de C.V. Consideramos la implementación y operación del software ERP SAP S/4 HANA importante para el desarrollo de Fibra Mty ya que nos permitirá lograr eficiencias operativas y administrativas. Actualmente Fibra Mty es la única Fibra en México y Latinoamérica en operar el software SAP S/4 HANA.

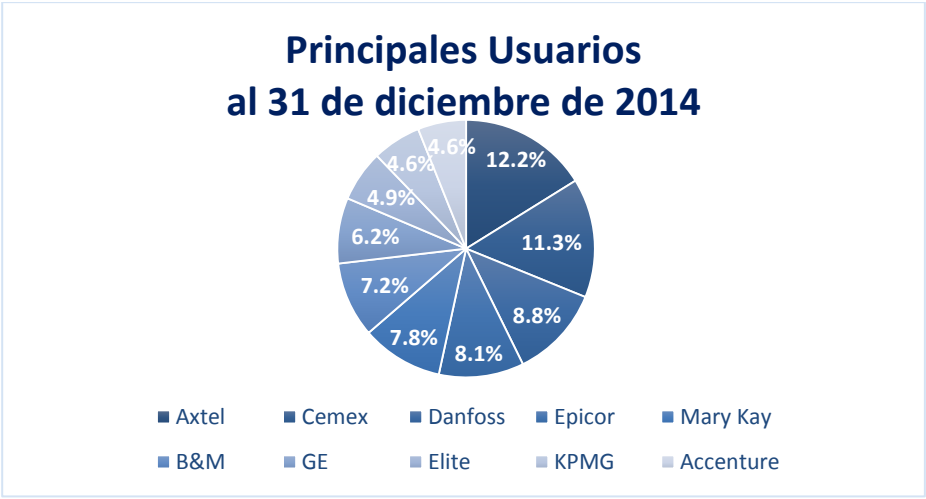
iii) Principales clientes

Durante 2016, Fibra Mty incrementó su portafolio mediante la adquisición de 13 inmuebles, provocando una menor concentración de ingresos por inquilino en comparación con el ejercicio 2015.

Calculados sobre los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y habiendo reformulado el cálculo para los ejercicios 2014 y 2015 para propósitos comparativos toda vez que en dichos años se utilizó de base el ingreso contable, los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:







iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal.

El Fideicomiso se regula particularmente por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibe el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales, y en lo general por las leyes de México.

En relación con el cambio climático, la Ley General de Cambio Climático y la Ley de la Industria Eléctrica podrían llegar a tener un impacto relevante, potencial, para Fibra Mty, según se describe en la Sección "c) Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

v) Recursos humanos

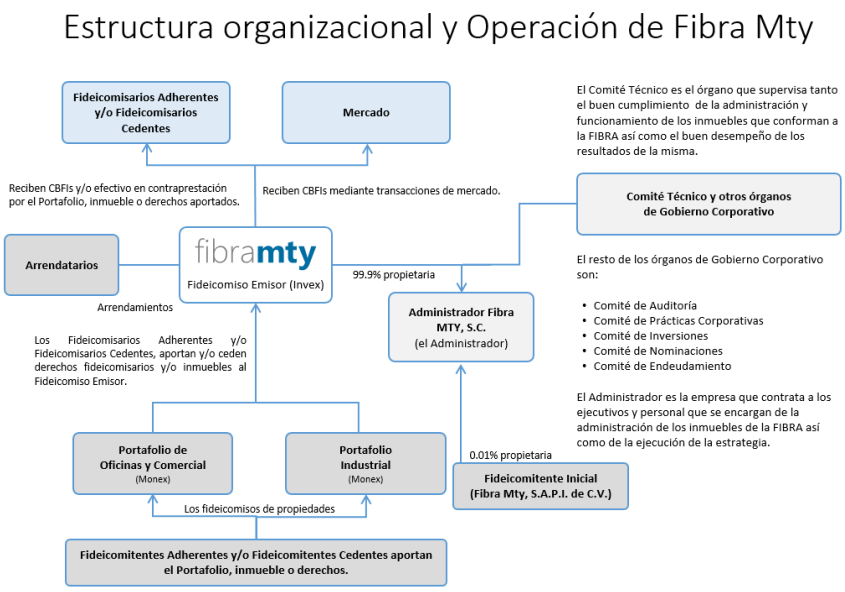
Fibra Mty es administrada y asesorada internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., misma sociedad que al 31 de diciembre de 2016 cuenta con 21 empleados. Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.99% propiedad de Fibra Mty.

Ver la sección "*Resumen Ejecutivo – Recursos Humanos*" del presente Reporte Anual.

vi) Información de mercado

Ver Sección "Resumen Ejecutivo, General – Información de Mercado".

vii) Estructura de administración



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto adverso significativo en los resultados de la operación o en la posición financiera de Fibra Mty, ni se tiene conocimiento de que exista una alta probabilidad de que en el futuro vayan a presentarse.

Asimismo, se destaca que el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y a la fecha no hay indicación alguna de que pudiera ser o de que haya sido declarado en concurso mercantil.

ix) Derechos

Cada CBFI otorga iguales derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, (a) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a (i) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, y (ii) solicitar que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (b) por cada 10% de los CBFIs en circulación de los cuales sean titulares, ya sea en forma individual o en conjunto, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho a designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente; (c) los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 15% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán derecho a oponerse a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

x) Distribuciones

Nuestra política de distribuciones está indicada en la portada general del presente reporte anual en la sección *"Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo"*.

La siguiente tabla muestra las distribuciones de efectivo por CBFI para cada trimestre indicado de los ejercicios fiscales de 2014 (inicio de operaciones), 2015, 2016 y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, en Pesos mexicanos, y sus respectivas fechas de pago:

Trimestre en que se generó la distribución de efectivo	Monto total de la distribución de efectivo en miles de pesos	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en Pesos por CBFI	Fecha de Pago
4T 2016	Ps. 124,485	482,504.690	Ps. 0.258	15 de marzo de 2017
3T 2016	Ps. 114,501	482,504.690	Ps. 0.237	05 de octubre de 2016
2T 2016	Ps. 96,675	482,504.690*	Ps. 0.229	Mes de abril pagado el 27 de abril de 2016 y bimestre mayo-junio pagado el 12 de agosto de 2016
1T 2016	Ps. 72,000	304,469.270	Ps. 0.237	01 de abril de 2016
4T 2015	Ps. 70,465	303,092.224	Ps. 0.233	04 de febrero de 2016
3T 2015	Ps. 65,923	303,092.224	Ps. 0.218	17 de noviembre de 2015
2T 2015	Ps. 54,152	303,092.224	Ps. 0.179	17 de agosto de 2015
1T 2015	Ps. 55,836	296,293.528	Ps. 0.188	29 de mayo de 2015
4T 2014	Ps. 11,644	296,293.528	Ps. 0.039	15 de mayo de 2015

*Durante el 2T16 estuvieron en circulación 304,469.270 miles de CBFIs en el mes de abril y 482,504.690 miles de CBFIs en los meses de mayo y junio.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Ver la sección "*Resumen Ejecutivo – Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera*" del presente Reporte Anual.

Al 31 de diciembre de 2016 la composición de nuestros activos se integra como sigue:

35 propiedades: 10 para uso de oficinas, 20 para uso industrial y 5 para uso comercial. Con un crecimiento de 59% con respecto al ejercicio pasado, con un total de 406,264 metros cuadrados de ABR. Con un crecimiento de 84.1% con respecto al ejercicio pasado.

Nuestro Portafolio se encuentra a un 97.8% de tasa de ocupación, 10 puntos base menor a la tasa de ocupación del ejercicio pasado.

La renta promedio por metro cuadrado para oficinas corporativas fue de US$17.90, para oficinas operativas US$12.20, para industriales US$4.00 y para comerciales US$5.70. Obteniendo un decremento de 7.3% en la renta promedio de oficinas corporativas, un decremento de 3.2% en oficinas operativas y un decremento de 14.9% en la renta promedio para el uso comercial, en comparación con el ejercicio 2015. Todos estos decrementos se derivaron esencialmente del impacto en la depreciación del peso frente al dólar, debido a rentas pactadas en pesos.

La renta promedio para uso industrial se incrementó en aproximadamente 5.3% respecto al ejercicio 2015, esencialmente por efectos de renovación y ajustes en algunas rentas.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Ver Sección *"Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se han realizado".*

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Ver Sección "*Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera*"

Área Bruta Rentable

Ver Sección "*Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera*"

Composición por Uso de la Propiedad

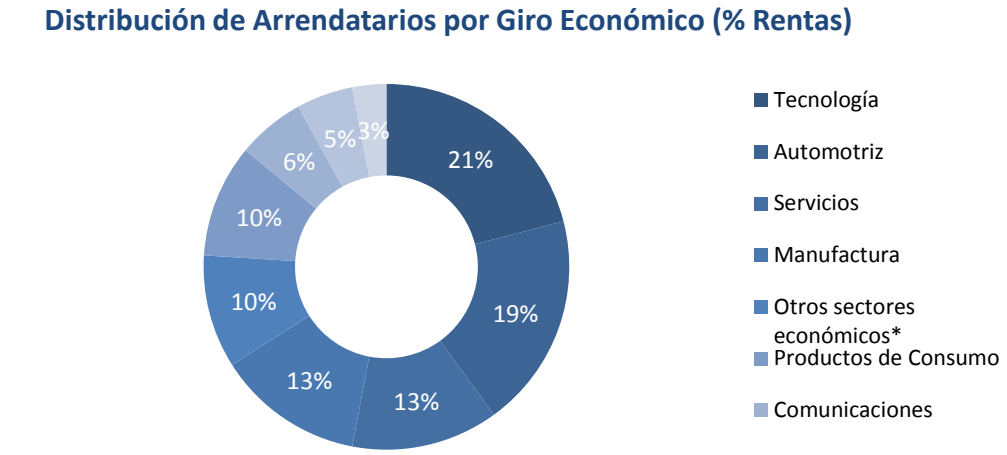
Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, el NOI de Fibra Mty ascendió a Ps. 529,446 miles, del cual 63.4% corresponde al sector de oficinas, el 32.0% corresponde al sector industrial y el 4.6 % corresponde al sector comercial.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, el ION de Fibra Mty ascendió a $307,870 miles de pesos del cual 80.9% corresponde al sector de oficinas, el 16.8% corresponde al sector industrial y el 2.3% corresponde al sector comercial.

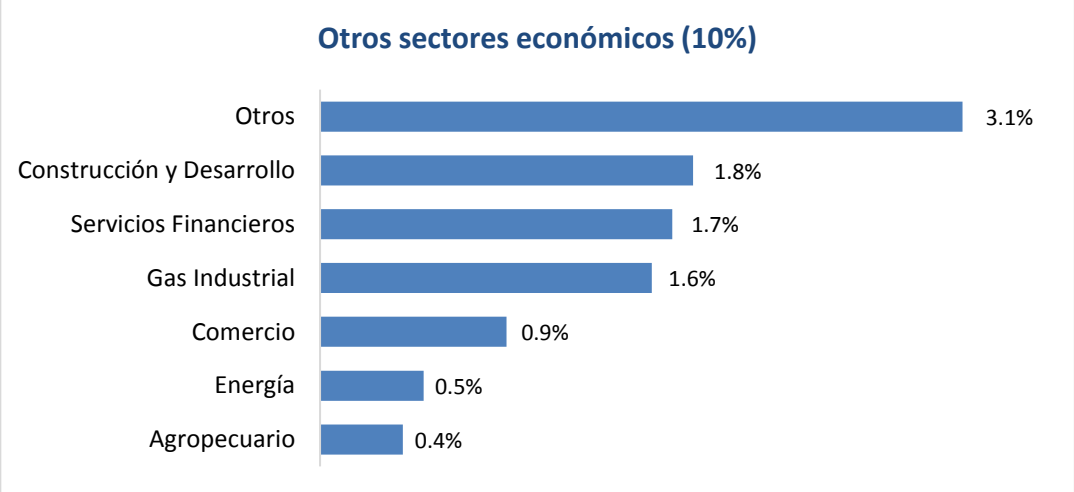
Por el periodo comprendido del 11 al 31 de diciembre de 2014, el ION de Fibra Mty ascendió a $13,603 miles de pesos del cual 88.6% corresponde al sector de oficinas y el 11.4% corresponde al sector industrial.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector específico. A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro económico del arrendatario:



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



Ocupación

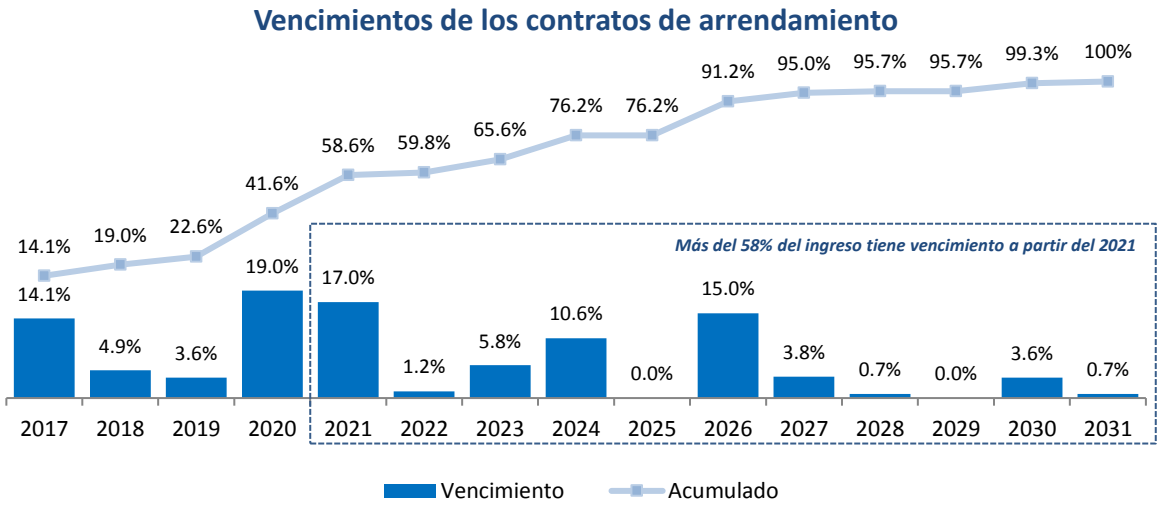
Al 31 de diciembre de 2016, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados al 97.8% como porcentaje de ABR (aproximadamente un 95.4% como porcentaje del ingreso total), registrando un decremento de 10 puntos base al compararse contra el ejercicio anterior.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 92.5%, mientras que para las propiedades de uso industrial y de uso comercial fue de 100.0%.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

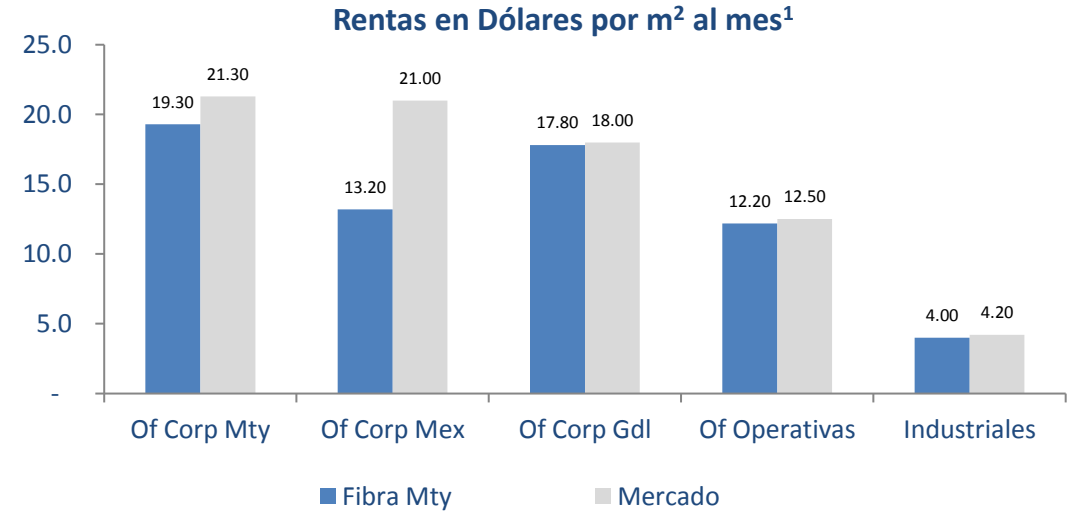
Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Mty contaba con 70 arrendatarios, 67% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial del portafolio OEP por estar enfocada a darles servicio), 30% en propiedades de uso industrial y 3% en propiedades de uso comercial.

Al 31 de diciembre de 2016, el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 66 meses. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un aproximado de 58% del flujo de rentas hasta principios de 2021.



Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y evolución de nivel de rentas

Fibra Mty mantiene el precio de renta de oficinas a niveles por debajo de mercado, lo cual representa una ventaja competitiva al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. El precio de renta industrial está prácticamente en línea con el precio de mercado.



[1] El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m2 al mes.
Oficinas Corporativas Monterrey = Corredor Santa María, fuente: CBRE MarketView Monterrey 4T 2016
Oficinas Corporativas México = Corredor Interlomas, fuente: CBRE MarketView México.4T 2016.
Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 4T 2016.
Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty.
Industrial = Fuente: JLL Industrial OnPoint 3T 2016.

Inmuebles del Portafolio sujetos a Gravámenes

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Mty cuenta con los siguientes Inmuebles sujetos a gravámenes.

Garantía Fiduciaria – Crédito Banamex

En virtud del Contrato de Crédito de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) FIBRA MTY F/2157, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, entre otros bancos, en su carácter de acreditantes, hasta por un monto principal de US$100,000,000.00, se afectaron en garantía fiduciaria las siguientes propiedades:

Propiedad	Dirección
Oficinas en el Parque – Torre I	Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León.
Oficinas en el Parque – Torre II	Blvd. Díaz Ordaz 140, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León
Plaza Central	Blvd. Antonio L. Rodríguez 1882, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León.
CEN 333 (Edificio Atento)	Blvd. Díaz Ordaz Km. 3.33, en San Pedro Garza García, Nuevo León
Edificio Danfoss	Carretera Miguel Alemán Km. 16-50, Colonia El Milagro, en Apodaca, Nuevo León.
CEN 333 (Edificio Axtel) CEN 333 (Edificio Neoris)	Blvd. Díaz Ordaz Km. 3.33, en San Pedro Garza García, Nuevo León
Edificio Cuprum	Km 1,012 de la Carretera Monterrey-Saltillo (Boulevard Díaz Ordaz) en San Pedro Garza García, Nuevo León
Cuadrante	Av. Paseo Triunfo de la República, 3304, Partido Escobedo, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Casona (Walbro Los Mochis)	Boulevard Macario Gaxiola No. 2924, en la ciudad de los Mochis, Sinaloa.
Casona (Alambrados y Circuitos)	Ubicado en el predio Santo Tomás en la ciudad de Hidalgo del Parral, Chihuahua
Casona (Bos) Casona (CMI)	Ubicada en el Parque Industrial Castro del Río en la ciudad de Irapuato, Guanajuato.
Casona (Zimag)	Ubicado en la Carretera Federal Chihuahua a Delicias Km, 207+700, en el municipio de Aquiles Serdán, Chihuahua.

Garantía Hipotecaria – Créditos Actinver

En virtud del Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 14 de diciembre de 2015 (según el mismo fue modificado con fecha 25 de octubre de 2016), celebrado por y entre (i) FIBRA MTY F/2157, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de acreditante, por un monto principal disponible de $274,329,000.00 M.N. (el "Crédito Banco"); se afectaron en garantía hipotecaria las siguientes propiedades:

Propiedad	Dirección
Monza Chihuahua	Periférico de la Juventud 7101, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.
Monza Mitsu	Periférico de la Juventud 7107, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.
Monza Delicias	Av. Sexta Oriente 410, Delicias Chihuahua
Monza Cuauhtémoc	Av. 16 de Septiembre 680, Col. Centro, Cuauhtémoc, Chihuahua.
Catacha	Calle Argentina, Fraccionamiento Industrial Martel, Santa Catarina, Nuevo León.
Santiago	Carretera Querétaro a Tlacote Sin número, Tancho Santa María Magdalena Corregidora Querétaro, Querétaro.

Garantía Fiduciaria – Crédito Seguros Monterrey New York Life

En virtud del Convenio Modificatorio y de Reexpresion a un Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 6 de diciembre de 2016, celebrado por y entre FIBRA MTY F/2157, en su carácter de deudor y Seguros Monterrey New York Life, S.A. de C.V., en su carácter de acreedor, hasta por un monto principal de US$ 6,907,767.44, se afectó en garantía fiduciaria el siguiente inmueble:

Propiedad	Dirección
Redwood	Avenida Empresarios #135, Zapopan, Jalisco

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés) Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), Cartera Vencida, etc.)

Esta información se presenta y analiza en la sección 4) "Información Financiera" del presente Reporte Anual.

v) Cumplimiento del 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 US$ 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 31 de diciembre de 2016 Fibra Mty ha anunciado adquisiciones por cerca de Ps. 4,060 millones más IVA, que representan aproximadamente US$ 220 millones de dólares, es decir el monto de US$ 150 millones de dólares correspondiente al plan de inversión publicado el 8 de mayo de 2015 más US$ 70 millones de dólares adicionales correspondientes a nuevas inversiones anunciadas y realizadas durante 2016 o en proceso de realizar durante 2017.

Se utilizó la totalidad de los recursos provenientes de la emisión adicional vía suscripción de CBFIs exclusiva para tenedores concluida en el mes de mayo de 2016. El resto de los recursos destinados a las adquisiciones realizadas al 31 de diciembre de 2016 fueron obtenidos de disposiciones de la línea de crédito sindicado, así como la asunción de un crédito a largo plazo con Seguros Monterrey New York Life.

El precio por las adquisiciones concluidas en el ejercicio 2016 y 2015 fue de $ 2,995,356 y $ 1,180,780 miles de pesos, respectivamente.

vi) Informe de deudores relevantes.

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual y al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 no contamos con deudores relevantes.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el saldo pendiente de cobro a cargo de arrendatarios terceros y partes relacionadas fue de $4,858 miles de pesos, $5,763 miles de pesos y $3,317 miles de pesos, respectivamente. Fibra Mty mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su período de facturación. La naturaleza del negocio permite a Fibra Mty mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días, lo cual le permite no reconocer ningún deterioro relacionado con las mismas en los periodos reportados.

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, 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 de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre de 2014. A continuación, se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

Fines. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el fin primordial de nuestro fideicomiso es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

Emisión de CBFIs. El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Nuestros CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra FMTY14. Nuestros CBFIs, están denominados en Pesos, no son amortizables, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros que cuenten con un contrato de inversión con alguna institución autorizada en México.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente

aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores y la mayoría de los Miembros Independientes hayan votado a favor de la adquisición, el Comité Técnico estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación. En el caso que la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir CBFIs en los términos anteriores pretendan adquirir una participación mayor al 20% de los CBFIs en circulación en adición a la aprobación del Comité Técnico en los términos anteriores, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos previstos en la legislación aplicable. En el supuesto previsto en el presente párrafo, en el caso que el precio a ser pagado por la Persona o Grupo de Personas que pretenda adquirir los CBFIs sea 20% superior al precio de cierre promedio de los CBFIs en la BMV durante los 60 días inmediatos anteriores, el Comité Técnico, en lugar de contar con la facultad de autorizar dicha operación, analizará la misma y someterá su recomendación a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá aprobar la transacción propuesta con una mayoría de los CBFIs en circulación. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 10% u otra cantidad adicional referida anteriormente sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a los honorarios previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de: (i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador); (ii) actos u omisiones de las demás partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común; o (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de

Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento respectivo. El Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento respectivo.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores se realizará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual, (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, según sea el caso, y (iv) aprobar cambios o confirmar los Lineamientos de Apalancamiento.

Adicionalmente, entre las principales facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, se encuentran las siguientes:

- Aprobación de ciertas Inversiones, Adquisiciones y Desinversiones;
- Remoción y Sustitución del Fiduciario;
- Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las Emisiones;
- Remuneración de los Miembros del Comité Técnico;
- Inversiones entre Partes Relacionadas;
- Aprobación de modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso;
- Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso;
- Aprobación de adquisiciones de CBFIs a través de ofertas públicas de compra.

Por su parte, son facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, las siguientes:

- Remoción y Sustitución del Representante Común.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, al Título que ampara los CBFIs, y (iii) al Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso o del Fiduciario al amparo del Contrato de Administración, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.
- Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs.
- Disolución del Fideicomiso.

- Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico.

Derechos de Minorías. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente). Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores de CBFIs, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones, disposiciones, préstamos, operaciones de mercado u otras (las "Desinversiones"). En relación con lo anterior, cualquier Desinversión que lleve a cabo el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Propiedades que (i) represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs; y (ii) represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán Inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Propiedades antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción señalada, puesto que si lo hace únicamente para dicha enajenación no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR y la ganancia generada, en su caso, deberá ser distribuida, de manera independiente, a los Tenedores. En el supuesto de una eventual ganancia, Fibra Mty retendrá y enterará por cuenta de los tenedores el ISR correspondiente dentro de los 15 días posteriores a la enajenación. La operación antes mencionada no representa un riesgo en materia de incumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR. Todas las Desinversiones que Fibra Mty realice indirectamente a través de Fideicomisos de Propiedades estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. Para efectos de implementar las Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta, a través de los Fideicomisos de Propiedades, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones del Administrador incluyendo para suscribir cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que sea necesario respecto de la estructuración e implementación de dichas Desinversiones.

Terminación. El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan realizado Desinversiones totales de todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo de este Contrato bajo dicho Artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas,

entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación. En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso ("Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento: (i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación; (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso; y (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Legislación Aplicable y Jurisdicción. El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

Celebramos un contrato de administración con nuestro Administrador. Nuestro Contrato de Administración autoriza a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, a delegar la administración del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios al Administrador. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios son prestados exclusivamente por nuestro Administrador, mismo que puede contratar asesores, en cuyo caso el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario. Entre otras cosas, las funciones del Administrador incluyen servicios relacionados con (i) la operación del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Propiedades, incluyendo (A) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y en cualquier cuenta abierta en los Fideicomisos de Propiedades, (B) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse, presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el SAT, entre otros) o divulgarse al público conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades o la legislación aplicable, y (C) la entrega, al Fiduciario de aquellas instrucciones, avisos y notificaciones previstas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso o cualquier contrato que evidencie un Fideicomiso de Propiedades; (ii) la realización de Inversiones y Desinversiones, ya sea de manera directa o indirecta a través de Fideicomisos de Propiedades; y (iii) la gestión de la administración de los Activos Inmobiliarios, incluyendo la administración de propiedades y de cualquier servicio que deba prestarse respecto de dichas propiedades inmobiliarias.

Contraprestación. De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador solamente tiene derecho a percibir los gastos en que incurra por la administración del Fideicomiso. Los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades conforme al presupuesto anual del Administrador que será aprobado por el Comité Técnico conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario pagará al Administrador aquellas cantidades que el Administrador le indique durante los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan del 20% del presupuesto mensual aprobado por el Comité Técnico; en el entendido que, en caso de que dichas cantidades excedan el monto presupuestado para el mes respectivo, el Administrador deberá de someter dichos gastos adicionales al Comité de Prácticas para su revisión y aprobación por parte del Comité Técnico. En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Propiedades deberá rembolsar dichos montos al Administrador previa solicitud que haga el Administrador.

Exclusividad. El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Propiedades, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios a favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

Terminación. Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso. La terminación del Contrato de Administración, no afectará: (i) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración; (ii) cualquier reclamación hecha por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con los gastos incurridos con respecto al periodo anterior a la terminación; (iii) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o (iv) las responsabilidades que subsistirán a la terminación del Contrato de Administración, según se señalan en el mismo Contrato de Administración.

Responsabilidad e indemnización. Ni el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una "Parte Indemnizada por Administración"), será responsable de cualquier perdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Perdidas por Administración") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una perdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida por Administración que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas por Administración deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable por cualquier Pérdida por Administración derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas por Administración a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas por Administración que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Legislación aplicable; jurisdicción. Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Remoción del Administrador. En términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, sin embargo conforme al Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones podrá renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

v) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

Ver Sección *"Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se han realizado".*

vi) Contratos de arrendamiento.

Al término del ejercicio 2016, tenemos aproximadamente 82 Contratos de Arrendamiento, incluyendo principalmente los sectores de tecnología, manufactura, servicios, y comunicaciones. Al 31 de diciembre de 2016, los 10 arrendatarios principales en función de área bruta rentable ocupan aproximadamente el 37% del ABR de nuestro portafolio.

Consideramos que nuestro portafolio se distingue por la calidad de nuestros arrendatarios, así como por la diversificación, en términos de giro económico, que estos representan. El promedio ponderado por renta de los contratos vigentes al término del ejercicio 2016 es de 66 meses.

Asimismo, no más del 14.1% de nuestros Contratos de Arrendamiento por renta fija anualizada terminarán en el año 2017.

Sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con condiciones para incrementar la renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2016, 21% de nuestra renta fija anualizada es pagadera en Pesos y 79% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente renta fija anualizada en Dólares, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestro portafolio.

iv) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al 31 de diciembre de 2016, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

Las obligaciones y responsabilidades de Administrador, los informes que debe rendir, los términos y condiciones del esquema de compensaciones, las causales de remoción, así como otros aspectos relevantes aplicables al Administrador como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, se mencionan en la sección "Términos y condiciones del Contrato de Administración".

Considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, puede renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

ii) Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está integrado por 7 miembros, de los cuales 5 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	52 años
Eugenio Santiago Clariond Reyes*	73 años
Juan Carlos Calderón Guzmán*	45 años
Guillermo Babatz Torres	48 años
Alberto Federico Terrazas Seyffert*	51 años
Bernardo Luis Guerra Treviño*	51 años
Santiago Pinson Correa*	41 años

_____**Miembros Independientes*

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Federico Garza Santos. El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Desarrollos Delta. El Sr. Garza Santos es miembro del consejo de administración de Tres Vidas Acapulco, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, miembro del Consejo del Centro Ecuestre San Pedro, A.C., miembro del Consejo de Promotora Ambiental, S.A .de C.V., miembro del Consejo del Centro de Estudios de Eugenio Garza Sada, A.C., miembro del Consejo de Pronatura Noreste, A.C., presidente del consejo de administración de Servicios MAPLE, S.A. de C.V., consejero del Patronato de Administración y Socio Fundador del Ballet Artistico de Monterrey, A.C., vice-presidente del consejo de Prosuperación Familiar Neolonesa, A.C. (SUPERA). El Sr. Garza Santos cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Eugenio Santiago Clariond Reyes. El Sr. Clariond es presidente del consejo de administración de Cuprum. Se desempeñó como vicepresidente y CEO de Grupo IMSA. Además, es presidente de Grupo Cleber y Grupo FMC Capital. También es miembro del consejo del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sostenible (CESPEDES), el Colegio de Administración de Negocios de la Universidad de Texas en Austin y del Harte Research Institute. Entre otros cargos, ha sido vicepresidente del Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), presidente del Capítulo Mexicano del Comité para América del Norte (NAC), presidente de la Cámara de Comercio México-Estados Unidos y presidente del Consejo Nacional de Comercio Exterior (CONACEX). El Sr. Clariond es licenciado y maestro en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Juan Carlos Calderón Guzmán. El Sr. Calderón es Director Ejecutivo de Administración de Riesgos en Invercap. Cuenta con una amplia trayectoria en áreas financieras y de riesgos dentro de Vector, Cemex, Merrill Lynch y Banamex. Es socio fundador de Talous Consulting Services. El Sr. Calderón licenciado en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Guillermo Babatz Torres. El Sr. Babatz ha sido director de Coordinación y Capacitación de Crédito Interno y director general de Seguros y Valores de la Secretaría de Hacienda, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal, presidente de la CNBV, y actualmente miembro de la junta directiva de Scotiabank. El Sr. Babatz es licenciado en economía por el ITAM y doctor en economía por la Universidad de Harvard.

Alberto Federico Terrazas Seyffert. El Sr. Terrazas es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), tiene 49 años de edad y es Presidente Ejecutivo de una de las empresas chihuahuenses más importantes de la región: Grupo Copachisa. Fue presidente de CANACINTRA en Chihuahua en el periodo 2009-2012, consejero de Grupo Ruba, Grupo GCC, BBVA Bancomer y Banorte. Es también representante en Chihuahua del Compromiso Social por la calidad de educación, Presidente de Pro-empleo Chihuahua y Presidente de DESEC, organismo enfocado al desarrollo económico de Chihuahua.

Bernardo Luis Guerra Treviño. El Sr. Guerra es fundador de MG Capital y su Director de Operaciones desde 1995. Anteriormente, ha tenido varios puestos importantes en instituciones financieras en Monterrey y la Ciudad de México. Es miembro independiente del Consejo de administración de Axtel, S.A.B. de C.V. desde 2005. Actúa como miembro suplente independiente del Consejo de Administración de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. Es consejero independiente de Banco Ahorro FAMSA, perteneciente a Grupo Famsa S.A.B. de C.V. El Sr. Guerra Treviño tiene un título de Ingeniería Industrial y de Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Santiago Pinson Correa. El Sr. Pinson es el Vicepresidente de Gestión de Activos en Invercap. Cuenta con una amplia trayectoria en el sector financiero habiendo dirigido equipos de inversiones, análisis y riesgos en varias instituciones en México, el Reino Unido y Estados Unidos. El Sr. Pinson es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA de la University of North Carolina at Chapel Hill con especialidad en Investment Management.

Actualmente, el Comité Técnico y los diferentes Comités de apoyo al Comité Técnico de Fibra Mty, se encuentran integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO		
Miembro propietario	**Ind.**	**Miembro suplente**
Federico Garza Santos (Presidente)	No	David Francisco Garza Santos
Guillermo Enrique Babatz Torres	No	Carlos Francisco García Reyes
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si	Eugenio Clariond Rangel
Bernardo Luis Guerra Treviño	Si	Mauricio Morales Sada
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si	Emilio Jesús Marcos Charur
Santiago Pinsón Correa	Si	Antonio de Jesús Sibaja Luna

COMITÉ DE AUDITORÍA		
Miembro Propietario	**Ind.**	**Miembro Suplente**
Bernardo Luis Guerra Treviño (Presidente)	Si	Mauricio Morales Sada
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si	Eugenio Clariond Rangel

COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS		
Miembro Propietario	**Ind.**	**Miembro Suplente**
Juan Carlos Calderón Guzmán (Presidente)	Si	Santiago Pinsón Correa
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres
Bernardo Luis Guerra Treviño	Si	Mauricio Morales Sada
Federico Garza Santos	No	David Francisco Garza Santos

COMITÉ DE INVERSIONES		
Miembro Propietario	**Ind.**	**Miembro Suplente**
Federico Garza Santos (Presidente)	No	David Francisco Garza Santos
Guillermo Enrique Babatz Torres	No	Carlos Francisco García Reyes
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si	Eugenio Clariond Rangel
Bernardo Luis Guerra Treviño	Si	Mauricio Morales Sada
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si	Emilio Jesús Marcos Charur
Santiago Pinsón Correa	Si	Antonio de Jesús Sibaja Luna

COMITÉ DE NOMINACIONES		
Miembro Propietario	**Ind.**	**Miembro Suplente**
Federico Garza Santos (Presidente)	No	David Francisco Garza Santos
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Si	Eugenio Clariond Rangel
Bernardo Luis Guerra Treviño	Si	Mauricio Morales Sada

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO		
Miembro Propietario	**Ind.**	**Miembro Suplente**
Eugenio Santiago Clariond Reyes (Presidente)	Si	Eugenio Clariond Rangel
Juan Carlos Calderón Guzmán	Si	Santiago Pinsón Correa
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Si	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres

Nombramiento y Composición del Comité Técnico conforme a las Disposiciones del Fideicomiso

Conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y con posterioridad a la Oferta, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia. Los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% o más de los CBFIs en circulación. En el caso que dichos Fideicomitentes Adherentes sean titulares de CBFIs adicionales, únicamente tendrán el derecho de designar a miembros adicionales del Comité Técnico en los términos descritos anteriormente. En virtud de lo anterior, dichos Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho de designar a 1 miembro del Comité Técnico (y su suplente) siempre y cuando sean titulares del 5% de los CBFIs en circulación y hasta que tengan el 20% o más de los mismos, en cuyo caso tendrán el derecho de designar a 2 miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) y así sucesivamente. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) nombrado de conformidad con el presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente), excepto que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso dejan de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente el Representante Común declarará dicha circunstancia y a partir de dicha fecha, dicho

miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, y no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico.

La designación de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de 1 año, en el entendido que podrá ser renovada por la Asamblea de Tenedores por periodos iguales o menores.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos de Propiedades no reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber delegado una parte de dicha facultad al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas 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;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR; 41

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;

(xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;

(xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;

(xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador, cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas.

iv) Comité de Prácticas.

El Comité Técnico designará al menos a 3 Miembros Independientes para formar un comité de prácticas corporativas. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico;

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;

(d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y

(e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

v) Comité de Auditoría.

El Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e

(i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

vi) Comité de Nominaciones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de nominaciones, el cual estará integrado de cuando menos dos Miembros Independientes y el Presidente del Comité Técnico. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Nominaciones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones sesionará cada vez que sea necesario, pero cuando menos una vez al año, con por lo menos 30 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria de Tenedores, para proponer a la Asamblea Ordinaria de Tenedores una lista que contenga los nombres de los miembros, identificando a los Miembros Independientes propuestos, del Comité Técnico que dicho Comité de Nominaciones proponga para ser elegidos por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea por renuncia, destitución, terminación de su encargo o por cualquier otra razón.

vii) Comité de Inversiones.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de inversiones, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Inversiones serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones sesionara cada vez que sea necesario recomendar una Inversión o Desinversión en términos del Contrato de Fideicomiso. Las recomendaciones del Comité de Inversiones incluirán (i) la recomendación sobre cualquier gasto significativo en asesores externos, y (ii) la recomendación sobre los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos definitivos respecto de Inversiones y Desinversiones. Asimismo y en adición a la autorización del Comité de Prácticas, cualquier Inversión o Desinversión con Personas Relacionadas deberá de ser objeto de recomendación por el Comité de Inversiones. Una vez que se haya hecho una recomendación sobre una Inversión o Desinversión por el Comité de Inversiones, el Administrador buscará, en caso de ser necesario, la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

viii) Comité de Endeudamiento.

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento, cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades: (a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e (b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

ix) Asambleas de Tenedores.

Durante el periodo reportado se celebraron las siguientes Asambleas de Tenedores:

(i) Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 19 de enero de 2016;

La Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos, adoptó los siguientes acuerdos:

- Se aprueba emisión adicional de hasta 195,000,000 de CBFIs.
- Se aprueba y faculta al Comité Técnico para realizar ciertos actos relacionados con la suscripción de CBFIs.
- Se instruye al Fiduciario para que presente cualquier solicitud que tenga por objeto actualizar la inscripción de los CBFIs, ante las autoridades, registros y/o organismos correspondientes.
- Se toma conocimiento de la renuncia de los señores Andrés Ochoa Bünsnow y Emilio Jesús Marcos Charur, miembros propietario y suplente del Comité Técnico, respectivamente.
- Se toma conocimiento de la ratificación del nombramiento de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico.
- Se aprueba que los CBFIs emitidos por el Fideicomiso y que se mantengan en tesorería de tiempo en tiempo puedan ser suscritos por los funcionarios del Administrador y por el Presidente del Comité Técnico, conforme al plan de incentivos.

(ii) Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs de fecha 27 de abril de 2016;

La Asamblea de Tenedores, por unanimidad de votos, adoptó los siguientes acuerdos:

- Se aprueban los estados financieros consolidados anuales de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social 2015.
- Se aprueba la aplicación de la utilidad neta e integral consolidada de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty correspondiente al ejercicio social 2015.
- Se aprueba el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social 2015 para su posterior presentación a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Se aprueba la designación de miembros del Comité Técnico, así como la designación del presidente del propio Comité Técnico y del secretario no miembro del Comité Técnico para quedar como sigue:

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Federico Garza Santos	David Francisco Garza Santos
Guillermo Enrique Babatz Torres	Carlos Francisco García Reyes
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres
Eugenio Santiago Clariond Reyes	Eugenio Clariond Rangel
Bernardo Luis Guerra Treviño	Mauricio Morales Sada
Juan Carlos Calderón Guzmán	Emilio Jesús Marcos Charur
Santiago Pinsón Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna

- Se califica la independencia de los miembros del Comité Técnico previamente designados e identificados como Miembros Independientes.
- Se aprueban y confirman los Lineamientos de Apalancamiento y la mecánica de cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda aplicables a Fibra Mty.
- Se tiene por rendido el informe del Administrador en relación con la Emisión Adicional y suscripción de CBFIs de Fibra Mty.
- Se aprueba que Fibra Mty lleve a cabo la celebración de la operación de adquisición del proyecto denominado Providencia.
- Se aprueba la celebración por parte de Fibra Mty de documentos relacionados con la adquisición del proyecto Providencia.
- Se autorizan delegados especiales de la Asamblea.

Las actas de las Asambleas de Tenedores así como todos los documentos presentados a la consideración de la asamblea, pueden ser consultados por los Tenedores en todo momento a través del Representante Común.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Los gastos de administración incurridos por Fibra Mty durante 2016, 2015 y por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014 fueron:

(cifras en miles de pesos)	2016	2015	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje	Periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014 (*)
Beneficios a empleados	47,983	29,003	18,980	65.4%	970
Honorarios administrativos	3,868	3,790	78	2.1%	311
Honorarios Legales	247	247	-	-	-
Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos	7,118	9,226	(2,108)	(22.8%)	670
Honorarios a consejeros	1,200	1,650	(450)	(27.3%)	-
Honorarios por avalúo de propiedades	1,142	1,770	(628)	(35.5%)	37
Gastos Generales	5,346	4,326	1,020	23.6%	40
Plan ejecutivo basado en CBFIs	17,617	25,882	(8,265)	(31.9%)	-
Total	**84,521**	**75,894**	**8,627**	**11.4%**	**2,028**

*Por el periodo comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014 (el cual incluye solo 21 días de operación).

El principal crecimiento se presenta en la línea de beneficios a empleados debido al incremento en capital humano como resultado de las actividades de formación del equipo de trabajo en el Administrador. No obstante, lo anterior, al ser una administración interna y regulada por nuestro Comité Técnico, los gastos en los que incurre Fibra Mty por administrar, asesorar o adquirir propiedades no están diseñados con base a una comisión sino a un presupuesto de gastos aprobado por nuestro Comité Técnico en relación al tamaño de nuestra estructura de capital humano, generando economías de escala que se traducen en rendimiento adicional para los Tenedores de CBFIs. Ver sección b) Resumen ejecutivo -alineación de incentivos-.

Entre los principales decrememento está el de los honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos, los cuales cayeron 22.8% principalmente por un mayor gasto en 2015 por la recuperación de IVA a favor generado en la adquisición del portafolio inicial; y el del plan ejecutivo basado en CBFIs el cual disminuyó 31.9% debido a que en el ejercicio 2016 se alcanzó solo un 60% del total del plan a diferencia del ejercicio 2015 en que se logró el 100%. El 40% no alcanzado en 2016 fue debido a la condición de mercado, que utiliza como referencia el indicador BMV Fibras RT. Tuvimos otros decrementos menores debido a eficiencias en los trabajos generados con valuadores, los cuales resultaron en un menor honorario y disminución en los gastos de comité técnico por concepto de honorarios a consejeros por menor número de sesiones extraordinarias en 2016.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Inmuebles adquiridos a partes relacionadas:

Ejercicio 2016

El 19 de mayo de 2016, Fibra Mty adquirió el inmueble Nico 1, dicha transacción corresponde a una adquisición de propiedad realizada por Fibra MTY, a una persona moral que se considera parte relacionada. La adquisición se llevó a cabo con Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V., la cual ascendió a $486,699 miles de pesos ($26,564 miles de dólares), más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición. El tratamiento contable de dicha adquisición se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Ejercicio 2015

El portafolio Casona y el inmueble Monza 2 corresponden a adquisiciones de propiedades realizadas en condiciones de mercado por Fibra MTY, durante el ejercicio 2015, con personas morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones se llevaron a cabo con Copachisa, S.A. de C.V. como parte vendedora y en la cual nuestro miembro del Comité Técnico Alberto Terrazas Seyffert es accionista, y con Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. en la que nuestro miembro del Comité Técnico Eugenio Clariond Reyes es accionista, las cuales ascendieron a $281,186 miles de pesos y $76,912 miles de pesos, más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones. En las autorizaciones corporativas bajo las cuales se aprobaron estas transacciones, los miembros del Comité Técnico antes señalados se abstuvieron de votar en las decisiones respectivas conforme a las disposiciones del Fideicomiso.

Ejercicio 2014

En las transacciones de contribución y adquisición de inmuebles del portafolio inicial, el Fideicomiso adquirió en condiciones de mercado algunas propiedades a personas físicas y morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones de estas propiedades se llevaron a cabo con Desarrollos Delta, Buró Inmobiliario Elite y con Andrés Ochoa Bünsow, miembro del Comité Técnico del Fideicomiso en la fecha de adquisición del portafolio inicial, las cuales ascendieron a un monto de $1,896,192 miles de pesos, $138,709 miles de pesos y $17,612 miles de pesos, más el Impuesto al Valor Agregado generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como compra de propiedades de inversión y no como una adquisición de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Plan ejecutivo basado en CBFIs:

El Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave del Administrador y al Presidente del Comité Técnico. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

El valor del Plan de Incentivos se determina de acuerdo a una medición que considera las siguientes ponderaciones: (i) Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 60% de la medición; y (ii) Condición de Mercado (utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT) con un peso de 40% de la medición.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados fue como se muestra a continuación:

(cifras en miles de pesos)	2016	2015	Periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014
Número de CBFIs otorgados	2,291,488	2,114,539	-
Número de CBFIs ganados por condición de rendimiento	1,374,893	1,268,723	-
Número de CBFIs ganados por condición de mercado	916,595	845,816	-
Total de número de CBFIs ganados	1,374,893	2,114,539	-
Precio de mercado a la fecha de la concesión	12.79	12.24	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	**$17,585**	**$25,882**	**-**
Insuficiencia en pago basado en CBFIs en 2015	**32**	**-**	**-**

Plan ejecutivo basado en CBFIs en patrimonio	**$17,617**	**$25,882**	**-**

En el ejercicio 2016 se alcanzó solo un 60% del total del plan ejecutivo basado en CBFIs a diferencia del ejercicio 2015 en que se logró el 100%. El 60% alcanzado en 2016 representa el cumplimiento a la guía de resultados 2016 aprobada por el Comité Técnico, en la cual se estableció un rendimiento anual por CBFI de Ps. 0.95; el 40% restante no alcanzado, corresponde a la condición de mercado, utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT.

Compensación del personal clave de la administración

Los beneficios a empleados otorgados a los consejeros y funcionarios ejecutivos clave del Fideicomiso fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Beneficios directos a corto plazo	$26,233	$19,702	$1,148
Plan ejecutivo basado en CBFIs*	14,851	25,882	-
Total	$41,084	$45,584	$1,148

*La valuación del plan ejecutivo basado en CBFIs considera el precio de mercado a la fecha de la concesión.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por el periodo comprendido del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, no se otorgaron beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra MTY.

Transacciones recurrentes:

Fibra MTY tiene celebrados Contratos de Arrendamiento en condiciones de mercado con algunas partes relacionadas, así como contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso tales 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. Los saldos y operaciones generados por estos contratos están disponibles en la nota 13 "Operaciones y saldos con partes relacionadas" a los Estados Financieros Consolidados dictaminados por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, adjuntos en la sección 7 *"Anexos"* del presente Reporte Anual.

h) Auditores externos.

A la fecha del presente Reporte Anual 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, quienes fueron designados desde el momento en que se formalizó el Fideicomiso. A la fecha del presente Reporte Anual, no hemos recibido opinión alguna de ningún experto independiente adicional.

Conforme a nuestro Fideicomiso, el Auditor Externo debe ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario. La facultad para nombrar, remover o sustituir al Auditor Externo recae en el Comité de Auditoría del Fideicomiso, órgano en que se apoya el Comité Técnico para este y otros fines.

Los servicios que el Auditor Externo prestó al Fideicomiso por conceptos diferentes a los de auditoría durante los ejercicios anteriores, son los siguientes:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Servicio:	Monto Pagado:	% que representa del total de erogaciones pagadas al despacho auditor:
Revisión de cumplimiento con precios de transferencia	$130,000	3%
Revisión de procesos en implementación SAP	$2,190,000	45%
Informes de aseguramiento por reestructuras societarias	$550,000	11%
Total ***(cifras en pesos)***	$2,870,000	59%

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Servicio:	Monto Pagado:	% que representa del total de erogaciones pagadas al despacho auditor:
Revisión de cumplimiento con precios de transferencia	124,500	5%
Informes de aseguramiento por reestructuras societarias	$250,000	11%
Total ***(cifras en pesos)***	$374,500	16%

Por el periodo de 21 días terminado el 31 de diciembre de 2014

Servicio:	Monto Pagado:	% que representa del total de erogaciones pagadas al despacho auditor:
Revisión de cumplimiento con precios de transferencia	$60,000	5%
Total ***(cifras en pesos)***	$60,000	5%

Adicionalmente, a la fecha del presente Reporte Anual, los Auditores Externos no han emitido ninguna opinión modificada o no favorable en los últimos tres ejercicios.

i) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores de los CBFIs, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas, apoyos crediticios, entre otros.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados han sido concertadas en forma privada con diversas contrapartes, cuya solidez financiera está respaldada por altas calificaciones asignadas por sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios.

j) Mercado de Capitales.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

En cuanto a la Estructura del Fideicomiso, ver sección vii) *"Estructura de Administración".*

La siguiente tabla muestra la participación estimada de los principales Tenedores de Fibra Mty como porcentaje de los CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2016:

Tenedor	Porcentaje
Desarrollos Delta	19.91%
Público Inversionista: - Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones) - Inversionistas Patrimoniales	 54.05% 10.75%
Otros Aportantes	9.59%
Fideicomiso Garza Santos	5.70%

La información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, así como a los miembros del Comité Técnico, se contiene en las secciones "*b) Resumen Ejecutivo, Recursos Humanos*" y "*e) Administradores, ii) Comité Técnico*", respectivamente, de este Reporte Anual.

ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores.

Valuación

La siguiente tabla establece para los periodos indicados los precios históricos de venta máximos, mínimos y de cierre, y el promedio de los volúmenes negociados diariamente de los CBFIs de Fibra Mty en la BMV:

CBFIS con clave de cotización FMTY[1][4]				
Pesos Nominales				
	Máximo[2]	**Mínimo[2]**	**Cierre[3]**	**Promedio de Volumen Diario** (Unidades)
2014	**12.45**	**12.00**	**12.20**	**97,933.00**
2015	**13.04**	**11.65**	**12.90**	**798,952.75**
Primer Trimestre	12.90	12.00	12.80	107,430.00
Segundo Trimestre	13.00	12.00	12.40	484,903.36
Tercer Trimestre	13.04	11.65	12.94	854,375.74
Cuarto Trimestre	13.00	12.20	12.90	573,073.02
2016	13.49	11.00	11.85	2,946,087.45
Primer Trimestre	13.39	12.48	13.17	453,844.43
Segundo Trimestre	13.10	12.43	12.74	973,866.88
Tercer Trimestre	13.49	12.35	12.60	2,749,095.31
Cuarto Trimestre	12.90	11.00	11.85	7,225,813.75
Septiembre	13.49	12.35	12.60	982,102.33
Octubre	12.90	12.30	12.64	628,528.57
Noviembre	12.52	11.30	12.00	14,039,731.45
Diciembre	12.15	11.00	11.85	7,333,655.50
2017				
Enero	12.00	11.00	11.50	436,893.10
Febrero	11.50	10.65	11.22	381,554.06
Marzo	11.47	10.80	11.28	810,863.76
Primer Trimestre	12.00	10.65	11.28	541,854.92

(1) *Los precios y el promedio de volumen diario de los CBFIS con clave de cotización FMTY fueron tomados del servicio de información Thomson Reuters*

(2) *Precios de cierre máximos y mínimos de los periodos presentados.*

(3) *Precios de cierre en el último día de los periodos presentados.*

(4) *Los precios presentados son ajustados por dividendos y splits a cada fecha de reporte.*

iii) Formador de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Mty no cuenta con un Formador de mercado.

3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos

Denominación social y nombre comercial del administrador

Administrador Fibra Mty, S.C.

Fecha, lugar de constitución y duración del administrador

Administrador Fibra Mty, S.C. fue constituida en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 29 de septiembre de 2014 mediante escritura pública número 11,735, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público

número 19 con ejercicio en el primer distrito del Estado de Nuevo León, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 2001, volumen 53, libro 41, sección II Asociaciones Civiles, en fecha 3 de octubre de 2014.

La duración del Administrador conforme a sus estatutos sociales es por tiempo indeterminado.

Considerando que el Administrador es una sociedad mayoritariamente propiedad del Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador no puede ser sustituido como administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios. Sin embargo, el Comité Técnico, oyendo la opinión del Comité de Nominaciones, puede renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.

En adición a la facultad que tiene el Comité Técnico para renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador conforme a lo anteriormente señalado, conforme al Contrato de Administración, cada tercer aniversario de la fecha de creación del Fideicomiso debe realizarse una revisión del desempeño de los funcionarios del Administrador, misma que debe concluir en un periodo de no más de 4 meses a partir de su inicio y debe analizar el desempeño del Fideicomiso, el desempeño de cada una de las áreas a cargo de cada uno de los miembros del Administrador en consideración al plan de negocios del Fideicomiso para dicho periodo, y considerando además las circunstancias del mercado inmobiliario mexicano y el desempeño de fideicomisos similares al Fideicomiso. Como resultado de dicha revisión, el Comité Técnico debe evaluar la renovación de los nombramientos de cada uno de los miembros de Administrador o su sustitución, en cuyo caso dicha propuesta de sustitución deberá de incluir un periodo de transición no menor a 3 ni mayor a 6 meses en el cual el o los miembros respectivos de Administrador continuará(n) desempeñando sus funciones con sus prestaciones correspondientes y durante el cual el sustituto recibirá el entrenamiento correspondiente para minimizar o mitigar las posibles consecuencias o impactos que pudieran resultar de dicha sustitución.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PM,
Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León,
México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

Descripción de la evolución que ha tenido el administrador

Administrador fue constituida con la finalidad principal de administrar la operación de Fibra Mty y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que todas las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, legales, de la administración y mantenimiento de las propiedades, son internas.

Desde su constitución y hasta la fecha del presente Reporte Anual, Administrador se mantiene como una subsidiaria controlada por Fibra Mty, cuyo objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso Fibra Mty en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso Fibra Mty con los del propio Fideicomiso.

Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que se han realizado

El Administrador no tiene por objeto principal realizar inversiones.

b) Descripción del negocio.

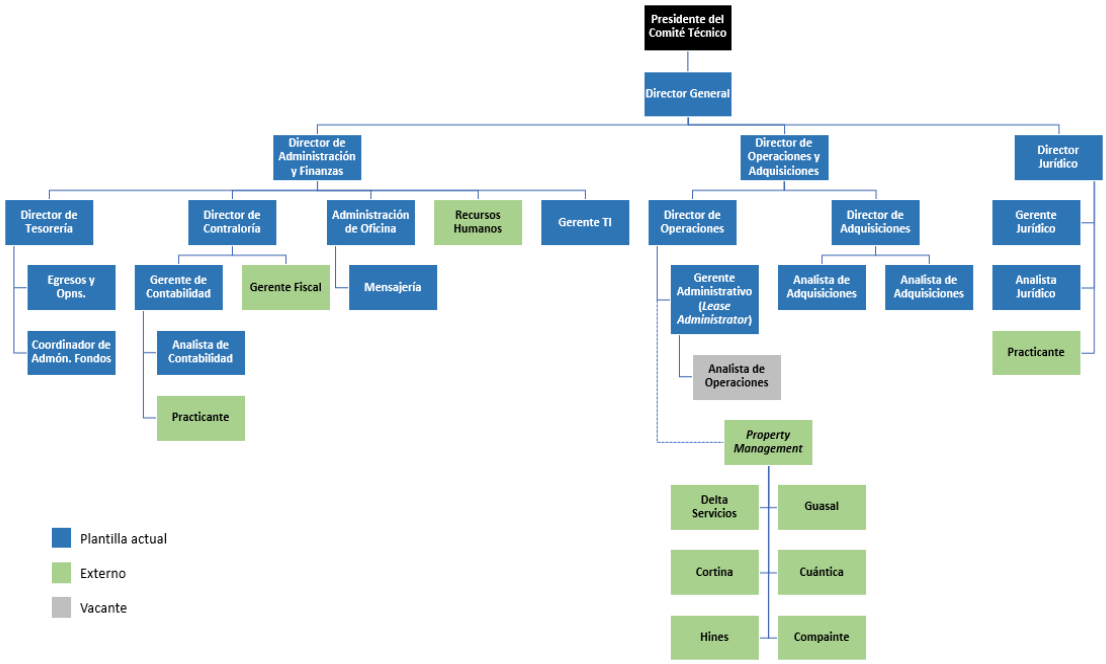
El objeto del Administrador es prestar servicios de asesoría respecto de cualquier tipo de operaciones y actos incluyendo sin limitar los relacionados con adquisiciones de bienes inmuebles, estructuración, valuación, planeación financiera y administración de sociedades.

i) Actividad principal.

La actividad principal del Administrador es prestar servicios de asesoría respecto de cualquier tipo de operaciones y actos incluyendo sin limitar los relacionados con adquisiciones de bienes inmuebles, estructuración, valuación, planeación financiera y administración de sociedades.

ii) Recursos humanos.

Al 31 de diciembre de 2016, Administrador cuenta con la siguiente estructura de recursos humanos:



Todo el personal de Administrador es de confianza y no se cuenta con personal sindicalizado.

iii) Estructura corporativa.

El capital social del Administrador es la cantidad de Ps.10,000, el cual se encuentra íntegramente suscrito y pagado en efectivo de la siguiente forma y representado por 2 partes sociales de Ps. 9,999 y Ps. 1, propiedad de Fibra Mty y el Fideicomitente, respectivamente.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos.

c) Administradores y accionistas.

Los accionistas del Administrador son Fibra Mty y el Fideicomitente con el 99.99% y el 0.01% de participación, respectivamente. El consejo de administración del Administrador está compuesto por el Fideicomitente como socio administrador.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Este Reporte Anual incluye (en la sección 7 Anexos) nuestros estados financieros auditados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados consolidados de utilidad integral, cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y flujos de efectivo por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, 2015 y del 25 de julio al 31 de diciembre 2014. Nuestros estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fibra Mty inició la operación de su portafolio el 11 de diciembre del 2014 por lo que la información financiera seleccionada corresponde a los ejercicios completos de 2016 y 2015 y a veintiún días de operación de 2014 (periodo del 11 al 31 de diciembre de 2014), no contando con información comparable de 2014.

La siguiente tabla muestra información financiera seleccionada con respecto a las propiedades que adquirimos como parte de nuestras operaciones de formación y durante los ejercicios de 2016 y 2015. Esta información debe leerse en conjunto con nuestros estados financieros consolidados auditados, incluyendo las notas a los mismos. La información financiera seleccionada contenida aquí se presenta de forma consolidada, y no es necesariamente indicativa de nuestra situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro; véase la Nota 4 "Resumen de las principales políticas contables" de nuestros estados financieros consolidados auditados.

(miles de pesos –Ps.- excepto CBFI y utilidad por CBFI)	2016	2015	2014*
Resultados:			
Ingresos totales	598,556	352,482	15,943
Gastos directamente relacionados a los inmuebles	77,809	47,443	2,340
Servicios administrativos	51,851	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales	15,053	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	17,617	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	313,315	528,695	7,162
Ingresos financieros	18,339	7,602	100
Gastos financieros	44,573	2,164	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(147,442)	(7,487)	210
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	575,865	755,791	19,047
Impuestos a la utilidad	1,056	930	31
Utilidad neta consolidada	574,809	754,861	19,016
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	20,679	349	-
Utilidad integral consolidada	595,488	755,210	19,016
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	423,044,796	300,825,992	296,332,332
Promedio ponderado de CBFIs ajustados por el efecto de dilución	423,737,971	301,957,408	296,332,332
Utilidad neta básica consolidada por CBFI	1.36	2.51	0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI	1.36	2.50	0.06
Distribución de efectivo	407,661(1)	246,376(2)	11,644(3)
Distribución por CBFI	0.961(4)	0.818(4)	0.039(5)
Distribución respecto al precio del CBFI (6)	7.45%	6.70%	5.69%
Posición Financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	396,808	278,632	108,318
Propiedades de inversión	7,995,134	4,537,061	2,795,750
Activo total	8,653,501	4,918,734	3,480,926
Préstamos bancarios de corto plazo	-	89,272	-
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	19,586	-	-
Intereses por pagar	3,728	1,295	-
Pasivo circulante total	52,080	125,796	11,259
Préstamos bancarios de largo plazo	1,956,298	637,032	-

Pasivo no circulante total	2,031,720	678,730	25,830
Pasivo total	2,083,800	804,526	37,089
Patrimonio	6,569,701	4,114,208	3,443,837
Indicadores Financieros:			
Ingreso Operativo Neto (NOI) [7] disminuido de CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS*	520,747	305,039	13,603
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS	8,699	2,831	-
Ingreso Operativo Neto (NOI) [7]	529,446	307,870	13,603
Margen NOI[8]	88.45%	87.34%	85.32%
Fondos de la operación (FFO) [9]	425,293	257,928	11,644
Margen FFO[8]	71.05%	73.17%	73.04%
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) [10]	410,055	246,376	11,644
Margen AFFO[8]	68.51%	69.90%	73.04%
Inversiones de Capital:			
Adquisiciones y capitalizaciones	3,105,097	1,097,051	2,788,588
Construcciones en proceso	31,819	109,357	-
Inversiones capitalizadas[11]	8,590	6,764	-

**Se muestra el CAPEX en resultados 2015 para propósitos comparativos.*

(1) Sumatoria de las distribuciones de efectivo correspondientes a los cuatro trimestres del ejercicio 2016.
(2) Sumatoria de las distribuciones de efectivo correspondientes a los cuatro trimestres del ejercicio 2015
(3) El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Mty aprobó la distribución de efectivo de los veintiún días de operación de 2014 que fue pagada el 15 de mayo de 2015.
(4) Las Distribuciones por CBFI de 2016 y 2015 son el resultado de sumar las Distribuciones por CBFI correspondientes a cada uno de los trimestres de los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.
(5) La Distribución por CBFI de 2014 es el resultado de dividir la distribución de efectivo entre el número de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2014, los cuales fueron 296,293,528.
(6) El precio del CBFI utilizado para el cálculo fue de 12.90, 12.20 y 12.00 para 2016, 2015 y 2014, respectivamente. La distribución por CBFI de 2014 fue anualizada para propósitos comparativos.
(7) NOI es el resultado de restar los gastos directamente relacionados a los inmuebles de los ingresos totales.
(8) Los márgenes están calculados respecto a los ingresos totales.
(9) Ver conciliación de utilidad integral consolidada a FFO, en la tabla que se muestra al final de la sección i) "Resultados de operación" del presente Reporte Anual.
(10) Ver conciliación de utilidad integral consolidada a AFFO, en la tabla que se muestra al final de la sección i) "Resultados de operación" del presente Reporte Anual.
(11) El gasto de capital 2016 correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 16,541 de los cuales Ps. 7,842 se capitalizaron y Ps. 8,699 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. El gasto de capital correspondiente a mobiliario y equipo de oficina fue de Ps. 748. El gasto de capital 2015 correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 9,039 de los cuales Ps. 6,208 se capitalizaron y Ps. 2,831 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. El gasto de capital correspondiente a mobiliario y equipo de oficina fue de Ps. 556.

Información financiera relacionada a los acuerdos vinculantes para la adquisición de propiedades.

Actualmente, Fibra Mty es parte de un acuerdo vinculante (sujeto al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas) para la adquisición de propiedades en relación con el proyecto Huasteco. Dicha transacción fue previamente anunciada y se encuentran actualmente en proceso de negociación e integración. La información financiera correspondiente fue publicada mediante folleto informativo por reestructura societaria en términos de la Circular Única de Emisoras en fecha 12 de julio de 2016, misma información que se incorpora por referencia.

b) Informe de créditos relevantes.

Al 31 de diciembre de 2016 el fideicomiso cuenta con 2 créditos bancarios dispuestos, como se describe a continuación:

Miles de pesos	Importe	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable	Tasa Fija Cobertura
Sindicato de Bancos	1,859,760	USD	Libor + 2.5	3.2711%	3.8250%
Seguros Monterrey New York Life	141,168	USD	5.10%	N/A	N/A
TOTAL	**2,000,928***				

*Equivalentes a US$ 96,832 mil a un TC de Ps. 20.6640 correspondiente al 31 de diciembre de 2016.

Tasa Fija	100%
Tasa Variable	0%

Denominados USD	100%
Denominados MXN	0%

Vencimientos	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Monto (Miles de Pesos)	19,586	79,362	83,098	1,762,491	24,074	25,349	6,968	2,000,928
Porcentaje	1.0%	4.0%	4.2%	88.1%	1.2%	1.2%	0.3%	100%

Durante 2016 la línea de crédito sindicada, contratada el 15 de diciembre de 2015 por un monto total de US$100 millones, se dispuso en 2 ocasiones hasta alcanzar US$90 millones al cierre del 2016. El monto dispuesto durante 2016 ascendió a US$ 51.5 millones y fue utilizado principalmente para liquidar las adquisiciones de los inmuebles Ciénega, Redwood y Catacha 2. La tasa variable de ambas disposiciones fue cubierta mediante swaps con mismo perfil de vencimiento, fijándola en 3.7039% de forma ponderada.

El Crédito con Seguros Monterrey New York Life, fue asumido tras la adquisición de Redwood con una tasa fija del 5.10%, cuyo saldo al cierre del 2016 ascendió a US$6,832 miles.

Adicionalmente, se cuenta con la siguiente línea de crédito que a la fecha no ha sido dispuesta y por lo tanto no representa deuda para el Fideicomiso:

- Crédito Actinver con garantía hipotecaria por un monto total de $274,329 miles de pesos.

Al 31 de diciembre de 2015 cuenta con 2 créditos bancarios dispuestos, como se describe a continuación:

Miles de pesos	Importe	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable	Tasa Fija Cobertura
Créditos Quirografarios					
Línea capital de trabajo	90,000	MXN	TIIE + 3.0	6.3525%	N/A
Créditos con Garantía					
Sindicato de Bancos	667,582*	USD	Libor + 2.5	2.8600%	3.9870%
TOTAL	757,582				

*Equivalentes a US$ 38,500 mil a un TC de Ps. 17.3398 correspondiente al 31 de diciembre de 2015.

Tasa Fija	88%

Denominados USD	88%

Tasa Variable	12%	Denominados MXN	12%

Vencimientos	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Monto	90,000	0	21,071	22,039	624,471	757,582
Porcentaje	12%	0%	3%	3%	82%	100%

El crédito por $ 90,000 miles de Pesos fue contratado en noviembre del 2015 y liquidado en enero del 2016 el cual se utilizó principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2. Dicha línea está vigente al cierre del 2016, es revolvente, y renovable cada seis meses.

El crédito por US$ 38.5 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada, la cual fue utilizada principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Prometeo y pagar en forma anticipada el crédito de $ 90,000 miles de pesos. La tasa variable de este crédito fue cubierta en diciembre del 2015 mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento fijándola en 3.987% en dólares.

Por su parte, el apalancamiento, medido conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, al cierre del 2016 fue 23.17%, mientras que en 2015 fue de 15.43%, ambos porcentajes sustancialmente inferiores al 50% establecido por la regulación aplicable:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Activos totales	**8,653,501**	**4,918,734**	**3,480,926**
Deuda total (bancaria + bursátil + servicio de deuda por pagar)[(1)]	**2,004,656**	**758,877**	**-**
Nivel de endeudamiento*	**23.17%**	**15.43%**	**-**

[(1)]Préstamos de corto y largo plazo antes de costos de emisión de deuda (ver nota 11 "Préstamos bancarios" a los Estados Financieros Consolidados dictaminados, adjuntos en la sección 7"Anexos" del presente Reporte Anual) más intereses por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
**Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores como Deuda Total entre Activos Totales.*

A continuación se presenta un breve resumen general y no exhaustivo de las obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fideicomiso bajo los contratos de crédito señalados:

Crédito Banamex

Obligaciones de Hacer: (1) Cumplimiento con legislación aplicable, (2) cumplimiento con la obligación de pagar impuestos, (3) obligación de mantener aseguradas las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía y aplicar correctamente los productos de las pólizas respectivas, (4) obligación de preservar la existencia del Fideicomiso, (5) obligación de permitir al acreedor la inspección de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, (6) llevar los libros y registros de los activos y negocios del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, (7) mantener las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía en buenas condiciones de mantenimiento y operación, (8) obligación de realizar transacciones con entidades afiliadas en condiciones de mercado y como se realizarían con terceros no relacionados, (9) cumplimiento con los contratos materiales de los cuales es parte el Fideicomiso, (10) cumplimiento con las obligaciones bajo los contratos de arrendamiento incluyendo mantener o preservar la vigencia de los mismos, (11) celebrar y mantener operaciones derivadas de cobertura para evitar la exposición al riesgo por fluctuaciones en el tipo de cambio bajo el crédito, (12) causar que las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía sean mantenidas y administradas por administradores de propiedades con quienes se hayan celebrado los contratos respectivos, (13) presentar para inscripción e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda el fideicomiso de garantía asociado al crédito y los convenios de aportación de propiedades aportadas al fideicomiso de garantía respectivos, (14) causar que el Fideicomiso sea administrado por un administrador aprobado, (15) destinar los recursos del crédito a los fines establecidos y permitidos en el contrato de crédito, (16) cumplir con las obligaciones de crear y mantener las reservas y las cuentas de reserva en los términos acordados, (17) causar que el Fideicomiso en todo momento califique como FIBRA y que se mantenga listada en la Bolsa Mexicana de Valores y que se cumpla con las disposiciones fiscales establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de tal forma que califique y mantenga su estatus de FIBRA, (18) tomar las acciones que sean necesarias de tal forma que las obligaciones de pago del Fideicomiso bajo el crédito constituyan obligaciones generales incondicionales no subordinadas debiendo calificar como parí passu con toda su deuda no subordinada presente y futura, (19) dentro de los 45 días siguientes a la terminación de cada ejercicio preparar y presentar presupuestos de flujos de efectivo con respecto de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, (20) causar que la tasa de desocupación de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía no exceda del 15% de su área bruta rentable combinada, y (21) aportar al fideicomiso las propiedades de garantía respectivas e inscribir dichas aportaciones en el Registro Público respectivo.

Obligaciones de No Hacer: (1) crear o incurrir gravámenes con respecto a las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, salvo por ciertos gravámenes permitidos, (2) incurrir en deuda adicional en exceso de $50 Millones de Dólares, salvo por ciertas excepciones y situaciones bajo las que si se permite incurrir en dicha deuda adicional en exceso del monto señalado, (3) cambiar la naturaleza del negocio, (4) fusionarse o consolidarse con alguna persona o transferirle o disponer de todos o substancialmente todos los activos del Fideicomiso, (5) vender o transferir las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía salvo por algunas excepciones, (6) realizar ciertas inversiones, (7) modificar materialmente el Fideicomiso, (8) modificar las políticas de contabilidad o la forma de reportar salvo que ello se realice para cumplir con principios de contabilidad generalmente aceptados, (9) realizar operaciones de opciones o futuros en la medida que sean especulativas, (10) realizar modificaciones a contratos materiales salvo que si pueden realizarse en ciertos supuestos, (11) no otorgar o constituir nuevas garantías sobre las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, (12) no celebrar o modificar contratos de arrendamiento materiales salvo que si pueden realizarse en ciertos supuestos.

Obligaciones de Reportar: (1) notificar la ocurrencia o probable ocurrencia de incumplimientos o de cambios materiales adversos, (2) presentar reportes con la información financiera trimestral y anual del Fideicomiso, (3) presentar certificados de cumplimiento de obligaciones bajo el crédito, (4) presentar certificados y reportes en relación con las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, (5) informar respecto de la existencia o inicio de litigios materiales, (6) informar respecto de la violación o incumplimiento con leyes ambientales, (7) presentar periódicamente avalúos con respeto a las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía.

Obligaciones Financieras: (1) mantener ciertos índices de saldo insoluto del crédito contra el valor de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, (2) mantener cierto índice de ingreso neto operativo ajustado de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía contra el saldo insoluto del crédito, (3) mantener cierto índice de cobertura de servicio de deuda, (4) mantener cierto índice de ingreso neto operativo total en dólares ajustado contra saldo insoluto.

Crédito SMNYL (asumido bajo proyecto Redwood)

Obligaciones de Hacer: (1) proporcionar un informe cuando se estime que pueda presentarse un caso de incumplimiento, (2) al final del ejercicio, presentar un presupuesto anual de gastos y costos con respecto al inmueble de garantía con respecto al ejercicio inmediato siguiente, (3) presentar periódicamente estados financieros anuales y trimestrales del Fideicomiso, (4) notificar al acreedor respecto de cualquier acción o demanda en contra del Fideicomiso cuando ello debiera causar un efecto material adverso, (5) cumplir con la legislación ambiental y en su caso entregar certificación confirmando dicho cumplimiento, (6) en caso de ser solicitado por el acreedor, entregar una actualización de una auditoría ambiental y/o un reporte de inspección del inmueble, (7) en caso de ser solicitado por el acreedor, entregar avalúos actualizados del inmueble, (8) informar al acreedor de cambios en circunstancias que debieran resultar en un efecto material adverso, (9) en caso de ser solicitado por el acreedor, entregar aquella información adicional solicitada relativa a la situación financiera del Fideicomiso, operativa, de mercado o de cualquier naturaleza, (10) entregar semestralmente al acreedor un reporte comparativo de ingresos y egresos en relación con el inmueble de garantía, (11) en relación con el inmueble de garantía, entregar trimestralmente una lista de arrendamientos actualizada, (12) mantener índices financieros de saldo insoluto del crédito contra el valor de las propiedades aportadas al fideicomiso de garantía, de cobertura de servicio de deuda y de ingresos contra saldo insoluto del adeudo, (13) abstenerse de realizar modificaciones a los contratos de arrendamiento existentes y relacionados con el inmueble dado en garantía cuando ello debiere resultar en un efecto material adverso y abstenerse de celebrar nuevos arrendamientos sin el consentimiento del acreedor, (14) cumplir y hacer que el inmueble esté al corriente en cuanto al cumplimiento, en todos los aspectos de importancia, con todas las leyes, reglas, reglamentos y órdenes aplicables, (15) presentar declaraciones y enterar los impuestos a los que se encuentre obligado el Fideicomiso en términos de la legislación aplicable, (16) en la medida aplicable, mantener sus libros y registros de contabilidad al corriente y adecuadamente de conformidad con las IFRS y la legislación aplicable, y mantener sus registros corporativos de forma razonablemente adecuada de conformidad con la legislación aplicable, (17) mantener en pleno vigor y efecto los permisos gubernamentales necesarios a efecto de cumplir con las obligaciones bajo el crédito, (18) mantener el inmueble en condiciones óptimas de operación, salvo por el uso y desgaste normal y cumpliendo la legislación aplicable, (19) permitir al acreedor que inspeccione el inmueble y sus registros contables y corporativos, (20) mantener el Inmueble asegurado conforme a lo señalado en el contrato de crédito, (21) asegurar que las obligaciones del deudor constituyan en todo momento obligaciones con garantías en primer lugar y grado de conformidad con el fideicomiso de garantía, y que tengan una prelación de pago por lo menos equivalente (pari passu) respecto del pago de cualesquiera otras obligaciones con garantías en primer lugar y grado, directas y no subordinadas del deudor, (22) aportar al fideicomiso de garantía todos los derechos del deudor que sean susceptibles de ser aportados conforme a la legislación aplicable en relación con el inmueble o los arrendamientos relacionados, (23) mantener los documentos de garantía vigentes, y mantener y preservar los gravámenes constituidos por los mismos y la prioridad derivada de los mismos.

Obligaciones de No Hacer: (1) crear o permitir la existencia de gravámenes sobre el inmueble dado en garantía, los arrendamientos relacionados o cualquier derecho derivado de los mismos, (2) por cualquier medio cesar o terminar el carácter de "fideicomiso FIBRA" del deudor, (3) permitir que se presente un cambio de control en el Fideicomiso según lo estipulado en el crédito, (4) vender, ceder, arrendar o de cualquier otra manera transferir o disponer del inmueble, los arrendamientos o cualesquier derecho derivado de los mismos, (5) respecto del inmueble, celebrar operaciones con entidades relacionadas salvo en el curso ordinario y en términos de mercadeo, siempre y cuando ello se lleve a cabo en la forma y términos que se señalan en el contrato de crédito, (6) contratar deuda adicional en relación al inmueble o en incumplimiento de los lineamientos de apalancamiento, (7) modificar los términos o transferir los contratos de administración de propiedades en relación con el inmueble, (8) otorgar cualquier clase de préstamo o crédito a terceros que cause un efecto material adverso.

Crédito Quirografario Actinver

Obligaciones de Hacer: (1) cumplimiento con la legislación aplicable, (2) cumplir con obligaciones contractuales con terceros, (3) mantener los registros de contabilidad al corriente de conformidad con las normas aplicables, (4) entregar al acreditante los estados financieros consolidados trimestrales y los estados financieros consolidados auditados, (5) entregar al acreditante una

certificación suscrita por el Directos General o de Finanzas de Administrador, (6) entregar al acreditante cuando lo solicite la información relacionada con el destino del crédito, (7) permitir al acreditante efectuar inspecciones en las instalaciones de Fibra Mty, (8) obligación de mantener en buenas condiciones de operación todos los activos de Fibra Mty que sean necesarios para la debida operación del negocio, (9) llevar a cabo los fines del fideicomiso conforme al curso ordinario, (10) mantener seguros sobre activos y créditos, (11) Obtener, mantener y ejercer todos los derechos y obligaciones que deriven de licencias, marcas y derechos de propiedad industrial que sean necesarias para el desarrollo del negocio, (12) pagar todos los impuestos que deban pagarse de conformidad con la legislación aplicable, (13) notificar la ocurrencia o probable ocurrencia de una causa de vencimiento anticipado, un incumplimiento de cualquier obligación contractual y de procedimientos que puedan resultar en un efecto material adverso, (14) asegurar que las obligaciones de pago constituyan obligación en todo tiempo, (15) destinar los recursos para los fines establecidos, (16) mantener todos los activos necesarios para la operación en buen estado, (17) cumplir con las obligaciones de pago, (18) proporcionar al acreditante, cuando este lo requiera, información complementaria relativa a la situación financiera de Fibra Mty, (19) pagar los gastos en que incurra la acreditante por motivos relacionados al contrato de crédito, (20) no modificar el Fideicomiso en tal forma que se vea afectado el negocio.

Obligaciones de No Hacer: (1) reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo del monto registrado al 31 de diciembre de 2015, (2) realizar cualquier cambio en la manera habitual de ejecutar los fines del fideicomiso, (3) extinguir o modificar el Fideicomiso, sin autorización expresa del acreditante, (4) reformar los fines del Fideicomiso de tal forma que pueda resultar en una causa de vencimiento anticipado, (5) adquirir cualquier crédito o deuda financiera adicional de forma que pudiera resultar en un incumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento o al Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso, (6) otorgar a otros acreedores de deuda no garantizada de Fibra Mty prioridad en el pago de tal manera que subordine al acreditante frente a dichos acreedores.

Crédito Hipotecario Actinver

Obligaciones de Hacer: (1) entregar al acreditante los estados financieros consolidados trimestrales y los estados financieros consolidados auditados, (2) entregar al acreditante una certificación suscrita por el Directos General o de Finanzas de Administrador, (3) cumplimiento con la legislación aplicable, (4) cumplir con obligaciones contractuales con terceros, (5) mantener los registros de contabilidad al corriente de conformidad con las normas aplicables, (6) entregar al acreditante cuando lo solicite la información relacionada con el destino del crédito, (7) permitir al acreditante efectuar inspecciones en las instalaciones de Fibra Mty, (8) obligación de mantener en buenas condiciones de operación todos los activos de Fibra Mty que sean necesarios para la debida operación del negocio, (9) llevar a cabo los fines del fideicomiso conforme al curso ordinario, (10) mantener seguros sobre activos y créditos, (11) Obtener, mantener y ejercer todos los derechos y obligaciones que deriven de licencias, marcas y derechos de propiedad industrial que sean necesarias para el desarrollo del negocio, (12) pagar todos los impuestos que deban pagarse de conformidad con la legislación aplicable, (13) notificar la ocurrencia o probable ocurrencia de una causa de vencimiento anticipado, un incumplimiento de cualquier obligación contractual y de procedimientos que puedan resultar en un efecto material adverso, (14) asegurar que las obligaciones de pago constituyan obligación en todo tiempo, (15) destinar los recursos para los fines establecidos, (16) mantener todos los activos necesarios para la operación en buen estado, (17) cumplir con las obligaciones de pago, (18) proporcionar al acreditante, cuando este lo requiera, información complementaria relativa a la situación financiera de Fibra Mty, (19) pagar los gastos en que incurra la acreditante por motivos relacionados al contrato de crédito, (20) no modificar el Fideicomiso en tal forma que se vea afectado el negocio, (21) mantener los Documentos del Crédito vigentes, con plenos efectos y exigibles, (22) mantener y preservar las hipotecas, (23) entregar al acreditante un avalúo de cada inmueble hipotecado, según lo requiera el acreditante.

Obligaciones de No Hacer: (1) reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo del monto registrado al 31 de diciembre de 2015, (2) realizar cualquier cambio en la manera habitual de ejecutar los fines del fideicomiso, (3) extinguir o modificar el Fideicomiso, sin autorización expresa del acreditante, (4) reformar los fines del Fideicomiso de tal forma que pueda resultar en una causa de vencimiento anticipado, (5) adquirir cualquier crédito o deuda financiera adicional de forma que pudiera resultar en un incumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento o al Índice de Cobertura de Servicio de Deuda del Fideicomiso, (6) otorgar a otros acreedores de deuda no garantizada de Fibra Mty prioridad en el pago de tal manera que subordine al acreditante frente a dichos acreedores.

Uso de Instrumentos Financieros Derivados para cobertura de riesgos financieros

Fibra Mty mantiene como política cubrir los riesgos financieros de mercado a fin de evitar la variabilidad en sus flujos de efectivo ocasionados por movimientos adversos en las tasas de interés americanas a las cuales estaría sujeto el Crédito Sindicado. Para ello, se hace uso de instrumentos financieros derivados en la forma de swaps de tasas que permiten fijar la tasa de interés respecto al total de los montos especificados en la deuda contratada en dólares americanos a tasa variable. Fibra Mty no hace uso de instrumentos derivados en forma especulativa.

Las operaciones de cobertura son consistentes con la política global de coberturas de Fibra Mty y se llevan a cabo en cumplimiento de los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso.

El uso de dichos instrumentos cumple con los requisitos de documentación formal de las relaciones de cobertura al inicio de las mismas, de conformidad con los requerimientos establecidos en las IFRS.

Por tal motivo, Fibra Mty ha cubierto el 100% de la deuda emitida en dólares americanos a tasa variable, buscando reducir su exposición futura al riesgo de mercado de incremento en las tasas de interés y fijar los futuros egresos de su gasto financiero por medio de la contratación de derivados de tipo swap con los montos especificados la deuda contratada en USD con las siguientes características que tienen el mismo perfil de fijación de tasa y de liquidaciones que el crédito sindicado contratado:

Primera disposición del Crédito Sindicado:

Fecha Transacción: 18/12/2015
Fecha Efectiva: 18/12/2015
Fecha Terminación: 15/12/2020
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.
Nocional ($): USD $38,500,000
Tasa pactada: 1.487% USD Libor
Subyacente: USD Libor 1-month
Precio de referencia: Tasa para depósitos en dólares americanos - LIBOR01 (Reuters o similar)

Contrato: **153525205B**				
	Fecha de Pago	Monto de la deuda (USD)	F-2157 Paga	F-2157 Recibe
1	15-ene-16	38,500,000	1.487%	0.36000%
2	16-feb-16	38,500,000	1.487%	0.42550%
3	15-mar-16	38,500,000	1.487%	0.42700%
4	15-abr-16	38,500,000	1.487%	0.43620%
5	16-may-16	38,500,000	1.487%	0.43275%
6	15-jun-16	38,500,000	1.487%	0.43445%
7	15-jul-16	38,500,000	1.487%	0.44205%
8	15-ago-16	38,500,000	1.487%	0.48135%
9	15-sep-16	38,500,000	1.487%	0.50765%
10	17-oct-16	38,500,000	1.487%	0.52428%
11	15-nov-16	38,500,000	1.487%	0.53456%
12	15-dic-16	38,500,000	1.487%	0.53533%
13	17-ene-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
14	15-feb-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
15	15-mar-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
16	18-abr-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
17	15-may-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
18	15-jun-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
19	17-jul-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
20	15-ago-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
21	15-sep-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
22	16-oct-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
23	15-nov-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
24	15-dic-17	38,500,000	1.487%	Por determinarse
25	16-ene-18	38,500,000	1.487%	Por determinarse
26	15-feb-18	38,400,805	1.487%	Por determinarse
27	15-mar-18	38,301,239	1.487%	Por determinarse
28	16-abr-18	38,201,299	1.487%	Por determinarse
29	15-may-18	38,100,986	1.487%	Por determinarse
30	15-jun-18	38,000,295	1.487%	Por determinarse
31	16-jul-18	37,899,225	1.487%	Por determinarse
32	15-ago-18	37,797,776	1.487%	Por determinarse

33	17-sep-18	37,695,947	1.487%	Por determinarse
34	15-oct-18	37,593,737	1.487%	Por determinarse
35	15-nov-18	37,491,143	1.487%	Por determinarse
36	17-dic-18	37,388,164	1.487%	Por determinarse
37	15-ene-19	37,284,799	1.487%	Por determinarse
38	15-feb-19	37,181,048	1.487%	Por determinarse
39	15-mar-19	37,076,908	1.487%	Por determinarse
40	15-abr-19	36,972,377	1.487%	Por determinarse
41	15-may-19	36,867,453	1.487%	Por determinarse
42	17-jun-19	36,762,137	1.487%	Por determinarse
43	15-jul-19	36,656,426	1.487%	Por determinarse
44	15-ago-19	36,550,317	1.487%	Por determinarse
45	17-sep-19	36,443,811	1.487%	Por determinarse
46	15-oct-19	36,336,906	1.487%	Por determinarse
47	15-nov-19	36,229,600	1.487%	Por determinarse
48	16-dic-19	36,121,890	1.487%	Por determinarse
49	15-ene-20	36,013,776	1.487%	Por determinarse
50	18-feb-20	35,905,257	1.487%	Por determinarse
51	17-mar-20	35,796,332	1.487%	Por determinarse
52	15-abr-20	35,686,997	1.487%	Por determinarse
53	15-may-20	35,577,252	1.487%	Por determinarse
54	15-jun-20	35,467,097	1.487%	Por determinarse
55	15-jul-20	35,356,528	1.487%	Por determinarse
56	17-ago-20	35,245,544	1.487%	Por determinarse
57	15-sep-20	35,134,144	1.487%	Por determinarse
58	15-oct-20	35,022,328	1.487%	Por determinarse
59	17-nov-20	34,910,092	1.487%	Por determinarse
60	15-dic-20	34,797,436	1.487%	Por determinarse

Para la Segunda y Tercera disposiciones del Crédito Sindicado se contrataron los siguientes 2 transacciones de instrumentos derivados:

Fecha Transacción: 22/09/2016
Fecha Efectiva: 15/10/2016
Fecha Terminación: 15/12/2020
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: BBVA BANCOMER MEXICO
Nocional ($): USD $30, 500,000
Tasa pactada: 0.9704% USD Libor
Subyacente: USD Libor 1-month
Precio de referencia: Tasa para depósitos en dólares americanos - LIBOR01 (Reuters o similar)

Contrato: **IRS-6845-MX 10510902 - 105001**				
	Fecha de Pago	Monto de la deuda (USD)	F-2157 Paga	F-2157 Recibe
1	15-nov-16	30,500,000	0.9704%	0.53456%
2	15-dic-16	30,500,000	0.9704%	0.53533%
3	17-ene-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse

4	15-feb-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
5	15-mar-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
6	17-abr-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
7	15-may-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
8	15-jun-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
9	17-jul-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
10	15-ago-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
11	15-sep-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
12	16-oct-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
13	15-nov-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
14	15-dic-17	30,500,000	0.9704%	Por determinarse
15	16-ene-18	30,420,700	0.9704%	Por determinarse
16	15-feb-18	30,341,400	0.9704%	Por determinarse
17	15-mar-18	30,262,100	0.9704%	Por determinarse
18	16-abr-18	30,182,800	0.9704%	Por determinarse
19	15-may-18	30,103,500	0.9704%	Por determinarse
20	15-jun-18	30,024,200	0.9704%	Por determinarse
21	16-jul-18	29,944,900	0.9704%	Por determinarse
22	15-ago-18	29,865,600	0.9704%	Por determinarse
23	17-sep-18	29,783,250	0.9704%	Por determinarse
24	15-oct-18	29,700,900	0.9704%	Por determinarse
25	15-nov-18	29,618,550	0.9704%	Por determinarse
26	17-dic-18	29,536,200	0.9704%	Por determinarse
27	15-ene-19	29,453,850	0.9704%	Por determinarse
28	15-feb-19	29,371,500	0.9704%	Por determinarse
29	15-mar-19	29,289,150	0.9704%	Por determinarse
30	15-abr-19	29,206,800	0.9704%	Por determinarse
31	15-may-19	29,124,450	0.9704%	Por determinarse
32	17-jun-19	29,042,100	0.9704%	Por determinarse
33	15-jul-19	28,956,700	0.9704%	Por determinarse
34	15-ago-19	28,871,300	0.9704%	Por determinarse
35	17-sep-19	28,785,900	0.9704%	Por determinarse
36	15-oct-19	28,700,500	0.9704%	Por determinarse
37	15-nov-19	28,615,100	0.9704%	Por determinarse
38	16-dic-19	28,529,700	0.9704%	Por determinarse
39	15-ene-20	28,444,300	0.9704%	Por determinarse
40	18-feb-20	28,358,900	0.9704%	Por determinarse
41	17-mar-20	28,273,500	0.9704%	Por determinarse
42	15-abr-20	28,185,050	0.9704%	Por determinarse
43	15-may-20	28,096,600	0.9704%	Por determinarse
44	15-jun-20	28,008,150	0.9704%	Por determinarse
45	15-jul-20	27,919,700	0.9704%	Por determinarse

46	17-ago-20	27,831,250	0.9704%	Por determinarse
47	15-sep-20	27,742,800	0.9704%	Por determinarse
48	15-oct-20	27,654,350	0.9704%	Por determinarse
49	17-nov-20	27,565,900	0.9704%	Por determinarse
50	15-dic-20	27,565,900	0.9704%	Por determinarse

Fecha Transacción: 06/12/2016
Fecha Efectiva: 15/12/2016
Fecha Terminación: 15/12/2020
Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157
Contribuyente variable: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.
Nocional ($): USD $21,000,000
Tasa pactada: 1.543% USD Libor
Subyacente: USD Libor 1-month
Precio de referencia: Tasa para depósitos en dólares americanos - LIBOR01 (Reuters o similar)

Contrato: **2012864-FWP-847-003**				
	Fecha de Pago	Monto de la deuda (USD)	F-2157 Paga	F-2157 Recibe
1	17-ene-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
2	15-feb-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
3	15-mar-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
4	17-abr-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
5	15-may-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
6	15-jun-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
7	17-jul-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
8	15-ago-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
9	15-sep-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
10	16-oct-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
11	15-nov-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
12	15-dic-17	21,000,000	1.543%	Por determinarse
13	16-ene-18	21,000,000	1.543%	Por determinarse
14	15-feb-18	20,945,400	1.543%	Por determinarse
15	15-mar-18	20,890,800	1.543%	Por determinarse
16	16-abr-18	20,836,200	1.543%	Por determinarse
17	15-may-18	20,781,600	1.543%	Por determinarse
18	15-jun-18	20,727,000	1.543%	Por determinarse
19	16-jul-18	20,672,400	1.543%	Por determinarse
20	15-ago-18	20,617,800	1.543%	Por determinarse
21	17-sep-18	20,563,200	1.543%	Por determinarse
22	15-oct-18	20,506,500	1.543%	Por determinarse
23	15-nov-18	20,449,800	1.543%	Por determinarse
24	17-dic-18	20,393,100	1.543%	Por determinarse
25	15-ene-19	20,336,400	1.543%	Por determinarse
26	15-feb-19	20,279,700	1.543%	Por determinarse
27	15-mar-19	20,223,000	1.543%	Por determinarse
28	15-abr-19	20,166,300	1.543%	Por determinarse

29	15-may-19	20,109,600	1.543%	Por determinarse
30	17-jun-19	20,052,900	1.543%	Por determinarse
31	15-jul-19	19,996,200	1.543%	Por determinarse
32	15-ago-19	19,937,400	1.543%	Por determinarse
33	17-sep-19	19,878,600	1.543%	Por determinarse
34	15-oct-19	19,819,800	1.543%	Por determinarse
35	15-nov-19	19,761,000	1.543%	Por determinarse
36	16-dic-19	19,702,200	1.543%	Por determinarse
37	15-ene-20	19,643,400	1.543%	Por determinarse
38	18-feb-20	19,584,600	1.543%	Por determinarse
39	17-mar-20	19,525,800	1.543%	Por determinarse
40	15-abr-20	19,467,000	1.543%	Por determinarse
41	15-may-20	19,406,100	1.543%	Por determinarse
42	15-jun-20	19,345,200	1.543%	Por determinarse
43	15-jul-20	19,284,300	1.543%	Por determinarse
44	17-ago-20	19,223,400	1.543%	Por determinarse
45	15-sep-20	19,162,500	1.543%	Por determinarse
46	15-oct-20	19,101,600	1.543%	Por determinarse
47	17-nov-20	19,040,700	1.543%	Por determinarse
48	15-dic-20	18,979,800	1.543%	Por determinarse

Pruebas de efectividad Prospectiva: Fibra Mty definió que las pruebas de efectividad habrían de realizarse cada tres meses. Escenarios de estrés con el incremento y decremento de 100 y 200 puntos base sobre el nivel de la tasa de interés para demostrar que aún con dichos cambios en el subyacente, la efectividad se espera siga estando dentro de los parámetros de 80% - 125% establecidos por las IFRS.

Fibra Mty utiliza la metodología del Derivado Hipotético para medir la efectividad prospectiva. Para ello, se construyen swaps de tasa cuyos términos críticos son exactamente iguales a los términos críticos de la deuda emitida.

Prueba de efectividad Retrospectiva: Método de compensación monetaria acumulada, mediante el cual se compararán los cambios en el valor razonable de la posición primaria y del instrumento de cobertura, cambio que se espera siga estando dentro de los parámetros de efectividad de 80% - 125% establecidos por las IFRS. Fibra Mty habrá de registrar la parte efectiva de cada instrumento dentro de capital contable, y la parte inefectiva en resultados.

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados
Cifras en miles de pesos al 31 de diciembre del 2016

				Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Montos de vencimientos por año					
						Activo							
Tipo de derivado o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocional / Valor nominal	Condiciones básicas actuales	2016*	2015**	2016	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020*	Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía
Swap	Cobertura	US$38,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.49% y recibe LIBOR	795,564	667,582	3,954	349	-	-	25,111	26,264	744,188	Se comparte hipoteca y derechos de cobro con acreedores del Crédito Sindicado (Subyacente)
Swap	Cobertura	US$30,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 0.97% y recibe LIBOR	630,252	-	15,615	-	-	-	19,916	20,798	589,538	Se comparte hipoteca y derechos de cobro con acreedores del Crédito Sindicado (Subyacente)
Swap	Cobertura	US$21,000	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.54% y recibe LIBOR	433,944	-	1,459	-	-	-	13,713	14,320	405,911	Se comparte hipoteca y derechos de cobro con acreedores del Crédito Sindicado (Subyacente)
				1,859,760	667,582	21,028	349	0	0	58,740	61,382	1,739,637	

(1) *Cobertura contratada el 18 de diciembre de 2015*

(2) *Cobertura contratada el 22 de septiembre de 2016*

(3) *Cobertura contratada el 6 de diciembre de 2016*

* *Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre de 2016, $20.6640*

** *Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre de 2015, $17.3398*

c) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados consolidados de operación.

i) Resultados de la operación.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, Área Bruta Rentable, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron $598,556 reflejando un incremento de 69.8% respecto al ejercicio 2015, el cual fue generado por un Área Bruta Rentable de 406,264 m^2, la cual incrementó gradualmente respecto a los 220,287 m2 al inicio del ejercicio 2016 debido a la adquisición del portafolio Providencia y los inmuebles Nico 1, Fortaleza, Ciénega, Redwood y Catacha 2. De los 406,264 m^2 el 29.5% corresponde a oficinas con un precio promedio/m^2 de $17.9 dólares para oficinas corporativas y $12.2 dólares para oficinas operativas; el 66.0% corresponde a edificios industriales con un precio promedio/m^2 de $4.0 dólares y el 4.5% restante corresponde a edificios comerciales con un precio promedio/m^2 de $5.7 dólares. El nivel de ocupación alcanzó un 97.8% y los incrementos en tipo de cambio ocurridos durante los doce meses de operación se reflejaron en un mayor flujo por rentas. Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección "Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera" del presente Reporte Anual.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento, operación y honorarios de administración de inmuebles, predial y seguro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y sobre una base bruta estos gastos ascendieron a $77,809. Sobre una base neta respecto a ingresos por cuotas de mantenimiento, los gastos directamente relacionados a los inmuebles alcanzaron los $30,538, un incremento de 114.2% respecto al ejercicio 2015, este incremento se debe principalmente a mantenimientos mayores, gastos de las propiedades adquiridas durante el ejercicio 2016 y doce meses de operación de las propiedades adquiridas durante el ejercicio 2015.

Servicios administrativos: Administrador– subsidiaria de Fibra Mty – lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos de administración sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los gastos del Administrador que corresponden a gastos de personal, en conjunto con los gastos fijos que Fibra Mty paga conforme al contrato de prestación de servicios celebrado con su parte relacionada DSI Soluciones Administrativas por concepto de servicios contables, de tesorería, fiscales, de recursos humanos e informática ascendieron a $51,851, un incremento de 58.1% respecto al ejercicio 2015 debido principalmente al incremento gradual en la línea de beneficios a empleados por las actividades de formación del equipo. Los servicios administrativos integrados por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos, se muestran por año en la sección *2.f). "Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.".*

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a $15,053, una disminución de 12.6% respecto al ejercicio 2015, debida principalmente a un mayor gasto en 2015 por la recuperación de IVA a favor generado en la adquisición del portafolio inicial, eficiencias en los trabajos generados con valuadores los cuales resultaron en un menor honorario y disminución en los gastos de comité técnico por concepto de honorarios a consejeros. Los servicios fiduciarios y gastos generales están integrados principalmente por honorarios fiduciarios y legales, gastos de auditoría, avalúos, servicios fiscales, servicios de mercado en el extranjero, honorarios a consejeros, cuotas y comisiones pagados a BMV y CNBV, gastos de viaje y gastos generales de oficina.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Al 31 de diciembre de 2016, el gasto reconocido en el estado consolidado de utilidad integral ascendió a Ps. 17,617 miles, 60% del total del plan, representando una disminución de 31.9% respecto al ejercicio 2015. El 60% alcanzado representa el cumplimiento a la guía de resultados 2016 aprobada por el Comité Técnico, en la cual se estableció un rendimiento anual por CBFI de Ps. 0.95; el 40% restante no alcanzado, corresponde a la condición de mercado, utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT. En cumplimiento con las IFRS, este gasto fue registrado en el estado de resultados y se paga en títulos, neto de impuestos, el 31 de marzo de 2017 a los participantes de dicho plan. Al 31 de diciembre de 2015 el plan fue alcanzado al 100%.

Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión: Este ingreso de $313,315 disminuyó 40.7% respecto al ejercicio 2015 y es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio (el cual está compuesto por precios de compra, costos relacionados a la adquisición de los inmuebles, inversiones de capital y avalúos efectuados en ejercicios anteriores) y el valor razonable de dicho portafolio al 31 de diciembre de 2016, el cual fue determinado por Fibra Mty utilizando el enfoque de ingresos y con la asistencia de valuadores independientes.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros del ejercicio 2016 se generaron principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionados con excedentes de efectivo y ascendieron a $18,339 alcanzando un incremento de 141.2% respecto al ejercicio 2015 generado principalmente por los meses en que se mantuvo invertido el efectivo obtenido por la suscripción de CBFIs concluída en mayo de 2016.

Gastos financieros: Los gastos financieros de $44,573 fueron reconocidos mediante el método de interés efectivo en cumplimiento con IFRS, alcanzaron un incremento de $42,409 que representa 1,959.8% respecto al ejercicio 2015 y se generaron principalmente por el pago de intereses causados por el crédito sindicado de $90 millones de dólares obtenido gradualmente, a partir del 18 de diciembre de 2015 mediante tres disposiciones a una tasa fija ponderada anualizada de 3.825% en dólares el pago de intereses

generado por deuda asumida el 6 de diciembre de 2016 de $6.9 millones de dólares por la adquisición del inmueble Redwood a una tasa de interés fija de 5.10%; entre otros impactos menores.

Pérdida cambiaria: La pérdida cambiaria del ejercicio 2016 ascendió a $147,442 un incremento de $139,955 que representa 1,869.3% respecto al ejercicio 2015 y se generó principalmente por los efectos de la depreciación del peso frente al dólar que afectaron la valuación del crédito sindicado de $90 millones de dólares al cierre del año, el cual fue obtenido gradualmente mediante las siguientes tres disposiciones:

Fecha	Disposición en millones de dólares	TC inicial	TC al 31Dic16	Pérdida cambiaria en miles de pesos
18Dic15	38.5	17.3398	20.6640	127,982
08Nov16	15.5	19.0792	20.6640	24,564
06Dic16	36.0	20.6149	20.6640	1,768
Total	90.0			154,314

La pérdida cambiaria por valuación del crédito sindicado fue compensada en menor medida por ganancias cambiarias obtenidas por capital de trabajo y efectivo y equivalentes de efectivo.

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de $1,056 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., el cual incrementó 13.5% respecto al ejercicio 2015.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados: El efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de $20,679 representa los cambios en el valor de mercado al 31 de diciembre de 2016, de los swaps de tasa de interés contratados para fijar la tasa de la línea de crédito sindicada contratada en dólares en diciembre de 2015. Como resultado de estos swaps Fibra Mty paga intereses mensuales fijos de 3.825% en dólares correspondientes a las disposiciones del crédito sindicado. Al 31 de diciembre de 2015 el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados fue de $349, y representa el valor de mercado del swap de tasa de interés contratado para fijar la tasa de la línea de crédito sindicada contratada en dólares en diciembre de 2015. Como resultado de este swap Fibra Mty pagó intereses mensuales fijos de 3.987% en dólares.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 no comparativo con veintiún días de operación de 2014 (periodo del 11 al 31 de diciembre de 2014).
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, Área Bruta Rentable, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron $352,482 generados por una Área Bruta Rentable de 220,287 m^2, la cual incrementó gradualmente respecto a los 132,698m^2 al inicio del ejercicio 2015 debido a la adquisición de los Portafolios Casona y Monza y los Inmuebles Catacha, Monza 2, Prometeo y Santiago, éste último en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2015. De los 220,287 m^2 el 43% corresponde a oficinas con un precio promedio/m^2 de $19.3 dólares para oficinas corporativas y $12.6 dólares para oficinas operativas; el 49% corresponde a edificios industriales con un precio promedio/m^2 de $3.8 dólares y el 8% restante corresponde a edificios comerciales con un precio promedio/m^2 de $6.7 dólares. El nivel de ocupación alcanzó un 97.9% y los incrementos en tipo de cambio ocurridos durante los doce meses de operación se reflejaron en un mayor flujo por rentas. Los ingresos totales por cada portafolio y/o inmueble de Fibra Mty están disponibles en la sección 2) "Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera" del presente Reporte anual.

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento, operación y honorarios de administración de inmuebles, predial y seguro. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y sobre una base bruta y neta respecto a ingresos por cuotas de mantenimiento, estos gastos ascendieron a $47,443 y $14,258, respectivamente, siendo estos últimos por concepto de honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros, principalmente.

Servicios administrativos: Administrador– subsidiaria de Fibra Mty – lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos de administración sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los gastos del Administrador que corresponden a gastos de personal, en conjunto con los gastos fijos que Fibra Mty paga conforme al contrato de prestación de servicios celebrado con su parte relacionada DSI Soluciones Administrativas por concepto de servicios contables, de tesorería, fiscales, de recursos humanos e informática ascendieron a $32,793y se integran por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos que se muestran por año en la sección 2.f). "Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.".

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a $17,219 y están integrados principalmente por honorarios fiduciarios y legales, gastos de auditoría, avalúos, servicios fiscales, servicios de mercado en el extranjero, honorarios a consejeros, cuotas y comisiones pagados a BMV y CNBV, gastos de viaje y gastos generales de oficina.

Plan a ejecutivos basado en CBFIs: Durante los 12 meses de operación terminados el 31 de diciembre de 2015 Fibra Mty registró un gasto de $25,882 que corresponde al plan de incentivos dirigido al Personal Clave de Fibra Mty. Este beneficio se pagó con CBFIs, netos de impuesto, el 29 de febrero de 2016 a los participantes de dicho plan, como resultado de haber alcanzado los objetivos establecidos y aprobados por el Comité Técnico al inicio del ejercicio 2015.

Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión: Este ingreso de $528,695 es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio (el cual esté compuesto por precios de compra, costos relacionados a la adquisición de los inmuebles, inversiones de capital y avalúos efectuados en ejercicios anteriores) y el valor razonable de dicho portafolio al 31 de diciembre de 2015, el cual fue determinado por Fibra Mty utilizando el enfoque de ingresos y con la asistencia de valuadores independientes.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros del ejercicio 2015 se generaron principalmente por inversiones en valores gubernamentales de corto plazo relacionados con excedentes de efectivo y ascendieron a $7,602.

Gastos financieros: Los gastos financieros de los 12 meses de operación terminados el 31 de diciembre de 2015 de $2,164 se generaron por la sumatoria del pago de intereses de un crédito quirografario en pesos firmado el 11 de Noviembre de 2015 a una tasa de TIIE+3.0% y el efecto neto de la disposición parcial de una línea de crédito contratada en dólares y el swap de tasa de interés adquiridos el 18 de diciembre de 2015 lo cual resultó en que Fibra Mty pagó intereses mensuales fijos de 3.987% en dólares correspondientes a este crédito.

Perdida cambiaria: La pérdida cambiaria del ejercicio 2015 de $7,487 se generó principalmente por el préstamo bancario de largo plazo mantenido en dólares al 31 de diciembre de 2015, debido a la depreciación del peso frente al dólar al pasar de $ 17.1360 (fecha de la disposición parcial de la línea de crédito sindicada por un monto de US$ 38,500 miles de dólares efectuada el 18 de diciembre de 2015) a $ 17.3398 al 31 de diciembre de 2015 (fecha de valuación del pasivo en dólares de conformidad con IFRS).

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de $ 930 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, SC.

Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados: El efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de $349, es el valor de mercado al 31 de diciembre de 2015, del swap de tasa de interés contratado para fijar la tasa de la línea de crédito sindicada contratada en dólares en diciembre de 2015. Como resultado de este swap Fibra Mty paga intereses mensuales fijos de 3.987% en dólares.

Veintiún días de operación de 2014 (periodo del 11 al 31 de diciembre de 2014):
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, área bruta rentable, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales para el periodo de 21 días de operación terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron $ 15,943 generados por una área bruta rentable de 132,698m2 con una ocupación del 95.4% .

Gastos directamente relacionados a los inmuebles: Incluyen el gasto por mantenimiento, honorarios de administración de inmuebles, predial y seguro. Para 21 días de operación terminados el 31 de diciembre de 2014 y sobre una base bruta y neta de ingresos por cuotas de mantenimiento, estos gastos ascendieron a $ 2,340 y $ 670, respectivamente. De las nueve propiedades que conforman el portafolio inicial, en cinco de ellas el inquilino absorbe directamente los gastos de mantenimiento, en tres recuperamos el gasto a través del cobro de una cuota de mantenimiento que fue establecida por los anteriores propietarios en función a un presupuesto determinado al inicio del ejercicio 2014 y en una de ellas mediante una cuota de recuperación sobre los gastos de mantenimiento ordinarios.

Servicios administrativos: Administrador – subsidiaria de Fibra Mty – lleva a cabo la administración y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos de operación sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los gastos del Administrador, en conjunto con los pagos fijos que Fibra Mty paga conforme al contrato de prestación de servicios celebrado con su parte relacionada DSI Soluciones Administrativas por concepto se servicios contables, de tesorería, fiscales, de recursos humanos e informática ascendieron a $1,281.

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a $747 y están integrados principalmente por honorarios pagados a los Fiduciarios de Fibra Mty y de los Fideicomisos industrial y de oficina, los cuales corresponden a seis meses de operación contados a partir del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución de Fibra Mty) al 31 de diciembre de 2014, así como por gastos generales de oficina.

Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión: Este ingreso de $7,162 es el resultado de comparar el valor en libros de las propiedades de inversión que conforman el portafolio inicial y que fueron adquiridas el 11 de diciembre de 2014 y el valor razonable de dicho portafolio inicial determinado por Fibra Mty con la asistencia de valuadores independientes al 31 de diciembre de 2014.

Ingreso financiero: Corresponde a un interés de $100 sobre nuestras inversiones en bonos de desarrollo del Gobierno Federal por el efectivo que mantuvimos invertido en nuestros 21 días de operación.

Ganancia por fluctuación cambiaria: Se refiere a ganancias cambiarias netas de $210 que se relacionan a ganancias realizadas y no realizadas durante el período como resultado del movimiento del tipo de cambio peso/dólar de Ps. 14.52 por dólar al 11 de diciembre de 2014, y Ps. 14.73 por dólar al final del año.

Impuestos a la utilidad: Se refiere al Impuesto Sobre la Renta de $31 generado por nuestra subsidiaria Administrador Fibra Mty, SC, la cual inició operaciones el 1 de diciembre de 2014.

Conciliación de nuestra utilidad integral consolidada a nuestros indicadores financieros.

La siguiente información muestra una conciliación de nuestra utilidad integral consolidada a nuestro NOI, FFO y AFFO:

(miles de pesos –Ps)	**Al 31 de diciembre de 2016**	**Al 31 de diciembre de 2015**	**21 días terminados el 31 de diciembre de 2014**
Utilidad Integral Consolidada	**595,488**	**755,210**	**19,016**
Ingreso por valuación de instrumentos financieros derivados	(20,679)	(349)	-
Utilidad Neta Consolidada	574,809	**754,861**	**19,016**
Servicios administrativos	51,851	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales	15,053	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	17,617	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(313,315)	(528,695)	(7,162)
Ingresos financieros	(18,339)	(7,602)	(100)
Gastos Financieros	44,573	2,164	-
Pérdida (Ganancia) por fluctuación cambiaria neta	147,442	7,487	(210)
Impuestos a la utilidad	1,056	930	31
NOI disminuido de CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS	**520,747**	**305,039**	**13,603**
	8,699	2,831	-
NOI	**529,446**	**307,870**	**13,603**
Servicios administrativos	(51,851)	(32,793)	(1,281)
Servicios fiduciarios y gastos generales	(15,053)	(17,219)	(747)
Depreciaciones y amortizaciones	274	114	-
Devengo de comisiones de arrendamiento	1,098	519	-
Activo lineal no monetario	(7,411)	(995)	-
Amortización costo de Deuda	6,877	-	-
Ingresos financieros	18,339	7,602	100
Gastos Financieros	(44,573)	(2,164)	-
Utilidad cambiaria realizada	-	545	-
Impuestos a la utilidad	(1,056)	(930)	(31)
Utilidad de subsidiaria	(2,098)	(1,790)	-
CAPEX en resultados por cumplimiento con IFRS*	(8,699)	(2,831)	-
FFO	425,293	**257,928**	**11,644**
Gastos de capital	(14,465)	(6,764)	-
Comisiones de arrendamiento	(773)	(4,788)	-
AFFO	410,055	**246,376**	**11,644**

*Se muestra el CAPEX en resultados 2015 para propósitos comparativos.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 nuestras principales fuentes de liquidez fueron la suscripción de CBFIs concluida en mayo de 2016 en donde se colocaron 178,035,420 CBFIs a un precio de $ 12.70 por CBFI equivalentes a $ 2,261,050 miles de pesos, el efectivo generado por la operación de Fibra Mty, una línea de crédito en dólares concretada con un sindicato de bancos hasta por un monto total de $100 millones de dólares, anunciada a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores "Emisnet" a cargo de la BMV y del Sistema de Transferencia de Información de Valores "STIV" a cargo de la CNBV en fecha 16 de diciembre de 2015, y la asunción de deuda bancaria en una de las adquisiciones efectuadas durante el cuarto trimestre de 2016.

Durante el cuarto trimestre de 2016, Fibra Mty adquirió los inmuebles Ciénega, Redwood y Catacha 2, los cuales fueron financiados con recursos provenientes de la disposición de una línea de crédito sindicada y con asunción de deuda bancaria a cargo del vendedor del inmueble Redwood; por otra parte, las adquisiciones de Nico 1, Providencia y Fortaleza, efectuadas el 19 de mayo, 25 de mayo y 31 de agosto del año en curso, respectivamente, nos permitieron utilizar el 100% de los recursos provenientes de la suscripción de CBFIs realizada en mayo de 2016.

Respecto a nuestras adquisiciones futuras, nuestro objetivo es financiarlas con el remanente de la línea de crédito en dólares disponible, emisión de CBFIs y asunción de deuda; lo anterior sin sobrepasar un nivel de apalancamiento del 35% sobre el valor de nuestros activos, en cumplimiento con los lineamientos establecidos por nuestro Comité Técnico.

Para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 nuestras principales fuentes de liquidez fueron la caja obtenida por las actividades de sobreasignación de los CBFIs por $251,000 miles de pesos, las devoluciones de IVA

correspondientes a la adquisición del portafolio inicial de contribución y a la adquisición del portafolio Casona por importes de $312,345 miles de pesos y $31,479 miles de pesos, respectivamente, los CBFIs en tesorería producto de la oferta pública inicial, el efectivo generado por la operación de Fibra Mty, un línea de crédito quirografario por un monto de hasta $90,000 miles de pesos y una línea de crédito en dólares concretada con un sindicato de bancos hasta por un monto total de $100,000 miles de dólares, anunciada a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores "Emisnet" a cargo de la BMV y del Sistema de Transferencia de Información de Valores "STIV" a cargo de la CNBV en fecha 16 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2014 nuestras dos fuentes de liquidez fueron la emisión de capital, mediante la cual obtuvimos $ 2,011,569 miles de pesos, y el efectivo generado por nuestros 21 días de operación.

Fibra Mty financia sus requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, erogaciones de capital directamente relacionados con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores de CBFIs mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el 100% de nuestros ingresos son cobrados en corto plazo, por lo que en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante lo anterior, las líneas de crédito previamente mencionadas en el primer párrafo anterior podrían utilizarse para financiar capital de trabajo e IVA por recuperar de futuras adquisiciones.

Al 31 de diciembre de 2016, el monto dispuesto de la línea de crédito en dólares asciende a $90,000 miles de dólares así como un crédito asumido con un valor de $6,832 miles de dólares. Al 31 de diciembre de 2015 el monto dispuesto de la línea de crédito en dólares asciende a $38,500 miles de dólares y el crédito de $90,000 miles de pesos fue prepagado en enero de 2016. Al 31 de diciembre de 2014 (nuestro primer año de operación) no teníamos créditos financieros contratados. Las principales características de los créditos y nuestro nivel de endeudamiento están disponibles en la Sección "Informe de Créditos Relevantes" del presente Reporte Anual.

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano. Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo son invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el ejercicio 2016 y a la fecha de emisión de este Reporte Anual, Fibra Mty invirtió en bonos de desarrollo del Gobierno Federal con vencimiento diario.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 no tenemos adeudos fiscales vencidos.

Fuentes y usos principales de efectivo
Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, 2015 y los 21 días de operación del 11 al 31 de diciembre de 2014
(miles de pesos mexicanos)

	2016	2015	21 días de 2014
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	$363,372	$751,374	($532,722)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(3,144,231)	(1,121,161)	(1,244,942)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	2,889,882	535,777	1,885,982

Al 31 de diciembre de 2016:
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue $ 363,372 y se obtuvo principalmente por la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, la cual fue impactada positivamente por la incorporación gradual de los inmuebles Nico 1, Fortaleza, Ciénega, Redwood y el portafolio Providencia; compensada en menor medida por el pago de IVA pendiente de obtener en devolución de las adquisiciones de Fortaleza, Ciénega, Redwood y Catacha 2.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue $3,144,231 y se destinó principalmente a las adquisiciones de Nico 1, Providencia, Fortaleza, Ciénega, Redwood y Catacha 2, efectuadas durante el ejercicio 2016.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue $2,889,882 y se obtuvo principalmente del proceso de suscripción de CBFIs concluido en mayo de 2016 en donde se colocaron 178,035,420 CBFIs a un precio de $ 12.70 por CBFI equivalentes a $ 2,261,050, netos de costos de emisión y suscripción de $57,965; de las disposiciones adicionales de la línea de crédito sindicada y la asunción de pasivo en dólares con Seguros Monterrey New York Life, la cual se caracterizó por estar pactada a tasa de interés fija de 5.10% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal desde diciembre 2016 y hasta marzo 2023, las cuales en el agregado, y netas de pagos de préstamos, intereses y costos de obtención de deuda, ascendieron a Ps. 1,041,366; lo anterior fue compensado en menor medida por la distribución de efectivo a tenedores de CBFIs por $353,641.

Al 31 de diciembre de 2015:
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue $ 751,374 y se obtuvo principalmente por la obtención en devolución del IVA pagado por la adquisición de los nueve inmuebles que componen nuestro portafolio inicial, neta de los IVAs pagados por las adquisiciones efectuadas durante 2015 pendientes de recuperación, el cobro de la cuenta a cargo de nuestro intermediario

colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, por las actividades de sobreasignación de nuestros CBFIs colocados en 2014, y la utilidad antes de impuestos, provisiones, amortizaciones, depreciaciones, devengos, ingresos por valor razonable de propiedades de inversión y resultados financieros obtenida en los doce meses de operación de 2015.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue $1,121,161 y se destinó principalmente a la adquisición de los portafolios Casona y Mona y los inmuebles Catacha, Santiago, Monza 2 y Prometeo, los cuales están descritos en la sección b) "Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera" del presente Reporte Anual.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue $535,777 y está integrado en su mayoría por la obtención de préstamos bancarios y disminuidos por las distribuciones a los Fideicomitentes de Fibra Mty. Al concluir el ejercicio 2015 nuestro flujo por actividades de financiamiento incrementó $38.5 millones de dólares ($660,000 miles de pesos, aproximadamente) por la disposición parcial de la línea de crédito en dólares recientemente contratada con un sindicato de bancos hasta por un monto de $100 millones de dólares, la cual quedó pactada a una tasa variable LIBOR 1 mes más spread de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir de Enero 15 de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primer disposición. En forma paralela, Fibra Mty negoció un Swap de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, los términos y condiciones son idénticas a los mencionados para la línea de crédito, mediante este Swap Fibra Mty recibirá intereses mensuales a tasa LIBOR de 1 mes y pagará intereses mensuales fijos de 1.487%. La administración de Fibra Mty está evaluando contratar diferentes tipos de instrumentos financieros para mitigar el riesgo de tipo de cambio; y $90,000 miles de pesos por la obtención de un crédito quirografario denominado en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 28 días ("TIIE") más una sobretasa de 3% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal el 11 de mayo de 2016. Los recursos obtenidos de las actividades de financiamiento fueron utilizados principalmente para adquirir el Inmueble "Prometeo" y llevar a cabo el prepago del crédito quirografario firmado el 11 de Noviembre de 2015 con [Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver].

Al 31 de diciembre de 2014:
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de operación fue $ 532,722 y se destinó principalmente al pago del Impuesto al Valor Agregado generado por la adquisición de los nueve inmuebles que componen nuestro portafolio inicial y a la cuenta por cobrar a cargo de nuestro intermediario colocador en la oferta pública primaria inicial de CBFIS el 11 de diciembre de 2014, Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, correspondiente a la opción de sobreasignación, neta de recompra y comisiones del intermediario.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue $ 1,244,942 y se destinó principalmente a la adquisición de los nueve inmuebles que componen nuestro portafolio inicial.

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue $ 1,885,982 y se obtuvo de la emisión de 167,630,724 CBFIs (oferta base más sobreasignación, neta de recompra) a un precio de $ 12 resultando en una recaudación de $ 2,011,570, la cual fue compensada en menor medida por costos de emisión efectivamente pagados de $ 125,588.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 no se tienen acuerdos materiales ni transacciones relevantes adicionales fuera del balance general y estado de utilidad integral.

iii) Control interno.

Hemos evaluado la efectividad de nuestros controles y procedimientos de revelación de la información al 31 de diciembre de 2016. Existen limitaciones inherentes de la efectividad de cualquiera de los sistemas de controles y procedimientos del sistema de revelación, incluyendo la posibilidad de un error humano y el evadir o anular los controles y procedimientos. Por lo tanto, aun controles y procedimientos de revelación efectivos sólo pueden proporcionar certeza razonable de lograr sus objetivos de control. Basados en nuestra evaluación, concluimos que nuestros controles y procedimientos de revelación son efectivos para proporcionar una certeza razonable de que la información requerida para la revelación de los reportes que presentamos es registrada, procesada, resumida y reportada, dentro de los periodos de tiempo en las formas y reglas aplicables, y que es acumulada y comunicada a nuestra administración de forma apropiada para permitir decisiones oportunas.

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros. Conforme a nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico, con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, es el órgano responsable de discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. Nuestros directivos concluyeron que nuestro control interno sobre la información financiera fue efectivo al 31 de diciembre de 2016.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados dictaminados, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase inciso b. siguiente), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Determinación de la moneda funcional
Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra MTY pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano.

Clasificación de arrendamientos
Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, independientemente de la forma de los contratos. La administración de Fibra MTY ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios
La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio
Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra MTY determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados a sus ejecutivos considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión. Debido a que dicha concesión contiene referencias a condiciones de mercado, tales como el crecimiento del precio del CBFI de Fibra MTY con respecto al rendimiento del índice de FIBRAS en la Bolsa Mexicana de Valores, Fibra MTY estima la probabilidad de que las condiciones de mercado se cumplan para el otorgamiento de los instrumentos a sus ejecutivos, con base en el comportamiento de los indicadores antes mencionados durante el año.

Valuación de instrumentos financieros derivados

De acuerdo con las IFRS, Fibra MTY mide todos los instrumentos financieros derivados a valor razonable. Dicho valor es estimado utilizando técnicas de valuación que consideran precios cotizados en mercados reconocidos e información verificable, reconocida en el sector financiero, incluyendo las curvas futuras de tasas de interés que se determinan a partir de fuentes confiables de mercado.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

Administrador Fibra Mty S.C. fue constituida el 29 de septiembre de 2014 e inició operaciones el 1 de diciembre del mismo año por lo que la información financiera seleccionada que se presenta corresponde a los ejercicios completos de 2016 y 2015 y a treinta y uno días de operación de 2014 (periodo del 1 al 31 de diciembre de 2014), no contando con información comparable de 2014.

La siguiente tabla muestra información financiera seleccionada no auditada de Administrador en lo individual. Esta información está incluida en nuestros estados financieros consolidados auditados, adjuntos en la sección 7 "Anexos" del presente Reporte Anual, sin embargo no se han emitido Estados Financieros individuales auditados de Administrador Fibra Mty, S.C. La información financiera seleccionada fue preparada de acuerdo a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y no es necesariamente indicativa de la situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro del Administrador.

a) Información financiera seleccionada.

Estado de Utilidad Integral			
Miles de pesos	**2016**	**2015**	**31 días de 2014**
Ingresos totales	$ 64,389	$ 52,560	$ 1,613
Servicios administrativos	45,769	27,420	1,490
Gastos generales	2,602	2,569	47
Plan ejecutivo basado en CBFIs	12,944	19,824	-
(Ingreso) Gasto financiero, neto	(67)	33	-
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	13	6	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 3,154	$ 2,720	$ 76
Impuestos a la utilidad	1,056	930	31
Utilidad neta e integral consolidada	$ 2,098	$ 1,790	$ 45

Estado de Posición Financiera			
Miles de pesos	**Diciembre 2016**	**Diciembre 2015**	**Diciembre 2014**
Activo			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 629	$ 11,922	$ 29
Cuentas por cobrar	31,360	18,867	1,872
Impuestos por recuperar	19	-	-
Otros activos circulantes	235	148	-
Total activo circulante	32,243	30,937	1,901
Total activo no circulante	197	-	407
Total del activo	$ 32,440	$ 30,937	$ 2,308

Pasivo y Patrimonio			
Total del pasivo circulante	26,512	28,162	2,263
Impuestos a la utilidad diferidos	1,985	930	-
Total del pasivo	28,497	29,092	2,263
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	10	10	-
Resultados acumulados	3,933	1,835	45
Total del Patrimonio	3,943	1,845	45
Total del Pasivo y Patrimonio	$ 32,440	$ 30,937	$ 2,308

b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación.

i) Resultados de la operación.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos Totales: Administrador fue constituida con la finalidad principal de llevar a cabo la operación de Fibra Mty y sus propiedades, su objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs de Fibra Mty con los del propio Fideicomiso, en consecuencia, todos los ingresos de Administrador se derivan de la recuperación de gastos de operación, con cargo a Fibra Mty, llevados a cabo con la finalidad de gestionar el Fideicomiso y se encuentran dentro de la normatividad de la LISR en términos de Precios de Transferencia de acuerdo a estudios elaborados por una entidad independiente de forma recurrente. Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los 31 días de operación del ejercicio 2014, los ingresos ascendieron a $ 64,389, $52,560 y $1,613, respectivamente, y representan alrededor del 5% adicional respecto a los gastos de operación los cuales están conformados por los servicios administrativos, gastos generales y plan ejecutivo basado en CBFIs mostrados en la tabla del punto 1 anterior.

Servicios Administrativos: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos y prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y honorarios por servicios de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática. Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los 31 días de operación del ejercicio 2014, los gastos por servicios administrativos ascendieron a $ 45,769, $27,420 y $1,490, respectivamente, y reflejan el incremento gradual en la línea de beneficios a empleados debido al incremento en capital humano como resultado de las actividades de formación del equipo de trabajo en el Administrador. Ver sección b) Resumen ejecutivo -alineación de incentivos-.

Gastos generales: Integrados principalmente por gastos de oficina, de viaje, representación, cursos y seminarios, entre otros. Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los 31 días de operación del ejercicio 2014, los gastos generales ascendieron a $2,602, $2,569 y $47, respectivamente. Sobre una base comparativa anual, los gastos de 2016 se mantuvieron en línea respecto a los ejercidos en 2015.

Plan ejecutivo basado en CBFIs: Administrador otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a sus ejecutivos clave. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

El valor del Plan de Incentivos se determina de acuerdo a una medición que considera las siguientes ponderaciones: (i) Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 60% de la medición; y (ii) Condición de Mercado (utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT) con un peso de 40% de la medición. Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los 31 días de operación del ejercicio 2014, el plan ejecutivo basado en CBFIs ascendió a $ 12,944, $19,824 y $0, respectivamente. La disminución de este gasto es el resultado de haber alcanzado el 60% del plan en 2016 contra un 100% alcanzado en 2015. El 60% alcanzado en 2016 representa el cumplimiento a la guía de resultados 2016 aprobada por el Comité Técnico, en la cual se estableció un rendimiento anual por CBFI de Ps. 0.95; el 40% restante no alcanzado, corresponde a la condición de mercado, utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT.

Impuestos a la utilidad: Corresponde al Impuesto Sobre la Renta diferido pasivo generado principalmente por el ingreso por servicio administrativo facturado no cobrado, neto de pérdidas fiscales activas. Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos a la utilidad ascendieron a $1,056 y $930, respectivamente. Por los 31 días de operación del ejercicio 2014 se generó un Impuesto Sobre la Renta causado de $31.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 la única fuente de liquidez de Administrador fue el efectivo generado por su operación.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y a la fecha de emisión de este Reporte Anual Administrador no tiene créditos financieros contratados ni adeudos fiscales vencidos.

Las monedas en las que se mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo de Administrador son el peso mexicano y el dólar americano. Los excedentes de efectivo son invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el ejercicio 2016, 2015 y por los 31 días de operación del 2014, Administrador invirtió en bonos de desarrollo del Gobierno Federal con vencimiento diario.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 no se tienen compromisos sobre inversiones relevantes en capital ni ningún acuerdo material fuera del balance general y estado de utilidad integral.

Principales cuentas del Estado de Posición Financiera:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Integrado principalmente por el cobro de provisiones de prestaciones a empleados que se liquidan durante el primer trimestre del siguiente año. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el efectivo y equivalentes de efectivo ascendieron a $629, $11,922 y $29, respectivamente.

Cuentas por Cobrar: Dado que la administración de Fibra Mty es la única fuente de ingresos del Administrador, las cuentas por cobrar se explican principalmente por las facturas pendientes de pago por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el saldo de cuentas por cobrar ascendió a $31,360, $18,867 y $1,872, respectivamente.

Pasivo circulante: Está integrado por los rubros de cuentas por pagar e impuestos causados y provisionados atribuibles a nómina; las cuentas por pagar del Administrador se integran principalmente por el Bono Ejecutivo Basado en CBFIs, y otras prestaciones que se liquidan durante el primer trimestre del siguiente año. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el pasivo circulante ascendió a $26,512, $28,162 y $2,263, respectivamente.

6) PERSONAS RESPONSABLES

a) Administrador.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Administrador Fibra Mty, S.C., en su calidad de Administrador de los activos, bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 2157, celebrado con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FMTY 14

Jorge Avalos Carpinteyro **Administrador** **Director General**	**Jaime Martínez Trigueros** **Administrador** **Director de Administración y Finanzas**	**Eduardo Elizondo Santos** **Administrador** **Director Jurídico**

b) Fiduciario

"Los suscritos manifiestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2016, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores.

Asimismo, manifiestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 2157, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FMTY 14

Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

Claudia Álvarez Meléndez
Delegado Fiduciario

c) Representante Común.

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FMTY 14, en lo correspondiente al reporte anual al 31 de diciembre de 2016

Lic. Araceli Uribe Bárcenas
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Monex Grupo Financiero
Apoderado

5 de abril de 2017

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

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

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("la Emisora") al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, contenidos en la sección "7) Anexos – a) Estados Financieros Dictaminados" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 28 de febrero de 2017, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, con base en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

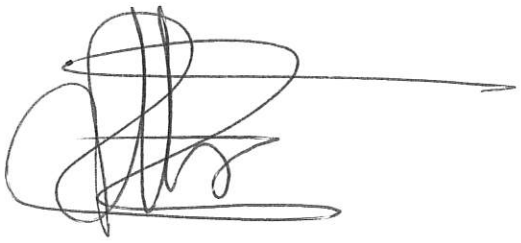
Atentamente,

C.P.C. Fernando Cerda Martínez

Representante Legal

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Lázaro Cárdenas 2321 Pte., PB
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
Fax: +52 (81) 8133 7383
www.deloitte.com/mx

28 de febrero de 2017

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

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

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo la "Circular Única de Emisoras") y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 1 de junio de 2016 con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 ("la Emisora") y Subsidiaria, para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en dicha fecha, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico en ninguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.

II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("la Comisión") cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.

III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente, y a proporcionarlos a la Comisión cuando ésta me los solicite.

IV. Que cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.

V. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente,

C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Lázaro Cárdenas 2321 Pte., PB
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
Fax: +52 (81) 8133 7383
www.deloitte.com/mx

5 de abril de 2017

Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

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

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 1 de junio de 2016 con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 ("la Emisora") y Subsidiaria, para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y por los años terminados en dicha fecha y por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, expreso lo siguiente:

Mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a la que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros consolidados que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros consolidados incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

7) ANEXOS

a) Estados Financieros Dictaminados.

Ver documento adjunto

b) Información Adicional.

No aplica

Anexo a)

fibramty

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

Estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el período comprendido del 25 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, e Informe de los auditores independientes del 28 de febrero de 2017

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Lázaro Cárdenas 2321 Pte., PB
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
México

Tel: +52 (81) 8133 7300
Fax: +52 (81) 8133 7383
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y del 25 de julio del 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra MTY de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la nota 5 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con base en las rentas contractuales auditadas y probando los insumos más importantes de la valuación, entre los que definimos los siguientes: flujos de rentas futuros contractuales esperados para propiedades ocupadas; flujos de rentas futuros para propiedades vacantes; porcentaje de ocupación de cada propiedad y porcentaje de mercado; tasa de descuento; tasa implícita de capitalización de rentas; inflación de largo plazo estimada para cada moneda (pesos y dólares) con base en los contratos; y el tipo de cambio que refleja la expectativa de pesos a recibir por rentas en el entorno de alta devaluación del peso mexicano.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la administración; y hemos tomado como referencia una expectativa de variación absoluta entre los cálculos proporcionados por Fibra MTY y nuestros cálculos, equivalente a los umbrales utilizados por peritos valuadores en el mercado.

Las revelaciones de Fibra MTY sobre las propiedades de inversión están incluidas en la nota 10 a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen un análisis de sensibilidad. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Determinación de la moneda funcional

Como se explica en la nota 5 de los estados financieros consolidados adjuntos, para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Con base en el juicio de la administración, debido a que Fibra MTY pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano. La prueba de dicho juicio fue significativa para nuestra auditoría, debido a que el proceso de evaluación conlleva el análisis del entorno económico de la entidad y los factores sugeridos por las IFRS. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron principalmente evaluar la moneda predominante en las entradas y salidas de efectivo de Fibra MTY y su relación con la operación. Nuestra conclusión de auditoría soporta razonablemente un juicio similar al hecho por la administración de Fibra MTY.

Por su parte, las revelaciones sobre el juicio crítico de la administración, están incluidas en la nota 5 a los estados financieros consolidados. Por la relevancia del juicio y su potencial efecto en los resultados y la posición financiera de Fibra MTY, un cambio en el entorno económico en el que opera el Fideicomiso puede originar un efecto material en los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Cumplimiento fiscal para mantener el estatus como FIBRA de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs, en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2016.

Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus de la entidad con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros auditados

La administración de Fibra MTY es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra MTY está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración de Fibra MTY es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de Fibra MTY de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de Fibra MTY son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra MTY para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra MTY deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra MTY en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de Fibra MTY una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra MTY, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Carlos Iván Pólito Ruiz

28 de febrero de 2017

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).

	Nota	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 396,808	$ 278,632
Cuentas por cobrar	7	4,858	5,763
Impuestos por recuperar	8	185,846	84,513
Otros activos circulantes	9	10,380	4,020
Total del activo circulante		597,892	372,928
Mobiliario y equipo de oficina		1,209	700
Activos intangibles		13,510	1,372
Propiedades de inversión	10	7,995,134	4,537,061
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		2,974	1,931
Instrumentos financieros derivados	12	21,028	349
Otros activos		21,754	4,393
Total del activo no circulante		8,055,609	4,545,806
Total del activo		**$8,653,501**	**$4,918,734**
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios de corto plazo	11	$ -	$ 89,272
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	11	19,586	-
Intereses por pagar		3,728	1,295
Cuentas por pagar		14,565	23,029
Impuestos por pagar		7,806	9,726
Depósitos de los arrendatarios		6,395	2,474
Total del pasivo circulante		52,080	125,796
Préstamos bancarios de largo plazo	11	1,956,298	637,032
Impuestos a la utilidad diferidos		1,985	930
Depósitos de los arrendatarios		73,437	40,768
Total del pasivo		2,083,800	804,526
Patrimonio de los fideicomitentes:	14		
Patrimonio contribuido		5,741,183	3,527,537
Resultados acumulados		807,490	586,322
Otros componentes de la utilidad integral		21,028	349
Total del patrimonio		6,569,701	4,114,208
Total del pasivo y patrimonio		**$8,653,501**	**$4,918,734**

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el periodo comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($) excepto utilidad por CBFI.

	Nota	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento de locales		$ 534,210	$ 304,851	$ 13,726
Ingresos por cuotas de mantenimiento		47,271	33,185	1,670
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		17,075	14,446	547
Total de ingresos		**598,556**	**352,482**	**15,943**
Mantenimiento y operación de inmuebles		58,244	33,493	1,604
Honorarios de administración de inmuebles		9,254	8,490	507
Predial		8,146	3,819	118
Seguros		2,165	1,641	111
Servicios administrativos		51,851	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales		15,053	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	14	17,617	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	10	313,315	528,695	7,162
Ingresos financieros		18,339	7,602	100
Gastos financieros		44,573	2,164	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(147,442)	(7,487)	210
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		575,865	755,791	19,047
Impuestos a la utilidad	17	1,056	930	31
Utilidad neta consolidada		**$ 574,809**	**$ 754,861**	**$ 19,016**
Otros componentes de la utilidad integral:				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		20,679	349	-
Total de otros componentes de la utilidad integral		20,679	349	-
Utilidad integral consolidada		**$ 595,488**	**$ 755,210**	**$ 19,016**
Utilidad neta básica consolidada por CBFI * *	15	$ 1.36	$ 2.51	$ 0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI * *	15	$ 1.36	$ 2.50	$ 0.06
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		423,044,796	300,825,992	296,332,332

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el periodo comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 25 de julio de 2014	$ -	$ -	$ -	$ -
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,424,821			3,424,821
Utilidad neta e integral consolidada		19,016		19,016
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**$ 3,424,821**	**$ 19,016**	**$ -**	**$ 3,443,837**
Patrimonio contribuido por adquisición de propiedades	86,343			86,343
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(187,555)		(187,555)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,823			16,823
Costos de emisión de patrimonio	(450)			(450)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada		754,861		754,861
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados			349	349
Utilidad integral consolidada		754,861	349	755,210
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**$ 3,527,537**	**$ 586,322**	**$ 349**	**$ 4,114,208**
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2,203,085			2,203,085
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(353,641)		(353,641)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	11,489			11,489
Costos de emisión de patrimonio	(928)			(928)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada		574,809		574,809
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados			20,679	20,679
Utilidad integral consolidada	-	574,809	20,679	595,488
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**$ 5,741,183**	**$ 807,490**	**$ 21,028**	**$ 6,569,701**

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el periodo comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($).

	2016	2015	2014
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 575,865	$ 755,791	$ 19,047
Partidas que no representan flujo de efectivo:			
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(7,411)	(995)	(385)
Comisión por arrendamiento	1,098	519	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	17,617	25,882	-
Depreciación y amortización	274	114	-
Ingresos financieros	(18,339)	(7,602)	(100)
Gastos financieros	44,573	2,164	-
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	152,843	8,032	(85)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(313,315)	(528,695)	(7,162)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	453,205	255,210	11,315
Cuentas por cobrar	1,657	(2,361)	(3,132)
Otros activos	(12,449)	244,399	(251,951)
Impuestos por recuperar, neto	(102,949)	231,787	(313,457)
Cuentas por pagar	(4,904)	3,610	4,538
Depósitos de los arrendatarios	28,812	18,760	19,965
Efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	363,372	751,405	(532,722)
Impuestos a la utilidad pagados	-	(31)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	363,372	751,374	(532,722)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(3,144,758)	(1,126,273)	(1,244,634)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,043)	(1,931)	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(748)	(559)	(231)
Adquisición de activos intangibles	(11,063)	-	(177)
Efectivo restringido	(4,958)	-	-
Intereses cobrados	18,339	7,602	100
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,144,231)	(1,121,161)	(1,244,942)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos bancarios	1,180,220	749,736	-
Pago préstamos bancarios	(91,524)	-	-
Intereses pagados	(35,372)	(610)	-
Costos pagados para obtención de deuda	(11,958)	(20,229)	-
Distribuciones a tenedores de CBFIs	(353,641)	(187,555)	-
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	2,261,050	-	2,012,501
Recompra de CBFIs	-	-	(931)
Costos de emisión efectivamente pagados	(58,893)	(5,565)	(125,588)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	2,889,882	535,777	1,885,982
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	109,023	165,990	108,318
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	278,632	108,318	-
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	9,153	4,324	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 396,808**	**$ 278,632**	**$ 108,318**

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por el periodo comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

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

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

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

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

Oferta Pública Inicial

El 11 de diciembre de 2014, Fibra MTY comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave "FMTY" con una oferta pública inicial primaria de 167,630,724 CBFIs, que incluyeron una sobreasignación y recompra (145,833,333 de oferta base y 21,874,999 de sobreasignación, netos de una recompra de 77,608).

En dicha fecha, el Fideicomiso también realizó una emisión de 128,662,804 CBFIs para el pago a los Aportantes de inmuebles por las operaciones de contribución y adquisición de inmuebles "la operación de formación" que se describe a continuación:

(i) Con fecha 15 de agosto de 2014 se crearon dos fideicomisos de administración: el fideicomiso de oficinas F/1679 y el fideicomiso industrial F/1977, en los cuales, de manera individual, los dueños de las propiedades que comprenden 7 edificios de oficinas, 2 naves industriales y 3 locales comerciales (éstos últimos incluidos en uno de los edificios de oficinas), aportaron sus inmuebles.

(ii) El 11 de diciembre de 2014 se celebraron convenios de aportación y/o cesión, mediante los cuales los dueños de las propiedades, intercambiaron sus derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración establecidos por la entrega de un total de 128,662,804 CBFIs de Fibra MTY (a un precio de 12 pesos mexicanos por CBFI) y un pago en efectivo de $1,483,941, el cual incluye $295,650 de IVA pagado sobre la construcción.

(iii) Una parte de los recursos pagados en efectivo fue utilizada para el pago de principal e intereses derivados de contratos de crédito celebrados con instituciones financieras y para el establecimiento de fideicomisos de garantía, ambos relacionados con el portafolio de Desarrollos Delta, los cuales se encontraban garantizados mediante hipotecas constituidas sobre ciertos inmuebles, las cuales a su vez fueron liberadas como resultado de los pagos y fideicomisos de garantía mencionados.

(iv) Al término de la oferta y la operación de formación, el portafolio inicial de Fibra MTY quedó integrado por las siguientes propiedades:

Aportante y/o cedente	Inmueble	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Desarrollos Delta	Plaza central	Monterrey, N.L.	$112,597	$ 352,923	$ 465,520
Desarrollos Delta/Inmobiliaria Begonia/Otras Personas físicas y morales	Torre I	Monterrey, N.L.	161,249	320,738	481,987
Desarrollos Delta/Buró Inmobiliario Elite/Otras Personas morales	Torre II	Monterrey, N.L.	143,581	460,899	604,480
Desarrollos Delta	Axtel	Monterrey, N.L.	149,364	140,060	289,424
	Neoris/	Monterrey, N.L.			
Desarrollos Delta	General Electric	Monterrey, N.L.	121,921	288,377	410,298
Desarrollos Delta	Danfoss	Monterrey, N.L.	60,884	147,590	208,474
Desarrollos Delta	Atento	Monterrey, N.L.	39,551	18,526	58,077
Buró Inmobiliario Elite	Planta Cuprum	Monterrey, N.L.	86,222	24,928	111,150
Inmobiliaria Begonia/Inmobiliaria Cuadrante/Otras Personas físicas y morales	Cuadrante	Cd Juárez, Chihuahua	9,067	93,769	102,836
Total			$884,436	$1,847,810	$2,732,246

Adquisiciones

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016, las adquisiciones de inmuebles y portafolios efectuadas por Fibra MTY, fueron las siguientes:

2015

Inmueble/Portafolio	Fecha de Adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Portafolio Casona	Mayo 28, 2015	Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato	$ 63,686	$ 217,500	$ 281,186
Inmueble Catacha	Julio 29, 2015	Nuevo León	9,482	31,518	41,000
Portafolio Monza	Agosto 27, 2015	Chihuahua	119,549	101,201	220,750
Inmueble Santiago	Septiembre 21, 2015	Querétaro	27,000	79,184	106,184
Inmueble Monza 2	Noviembre 13, 2015	Chihuahua	28,059	48,853	76,912
Inmueble Prometeo	Diciembre 22, 2015	Nuevo León	104,183	350,565	454,748
Total			$351,959	$ 828,821	$1,180,780

2016

Inmueble/Portafolio	Fecha de Adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Inmueble Nico 1	Mayo 19, 2016	Nuevo León	$ 92,274	$ 394,425	$ 486,699
Portafolio Providencia	Mayo 25, 2016	Coahuila	147,593	721,138	868,731
Inmueble Fortaleza	Agosto 31, 2016	Ciudad de México	200,454	454,546	655,000
Inmueble Ciénega	Noviembre 8, 2016	Nuevo León	23,000	207,000	230,000
Inmueble Redwood	Diciembre 6, 2016	Jalisco	119,528	618,755	738,283
Inmueble Catacha 2*	Diciembre 8, 2016	Querétaro	6,657	9,986	16,643
Total			$ 589,506	$2,405,850	$2,995,356

* Propiedad actualmente en proceso de construcción.

2. Eventos relevantes

a. El 9 de enero de 2015, concluyó el periodo opcional de recompra de CBFIs y se registraron en la Bolsa Mexicana de Valores los CBFIs de la sobreasignación, emitidos en diciembre de 2014, netos de los CBFIs recomprados. Los CBFIs recomprados fueron por un total de $77,608. Dada la ocurrencia de esta transacción, los CBFIs en circulación al 9 de enero de 2015 ascendieron a 296,293,528, incluyendo los CBFIs emitidos como pago a los aportantes de Inmuebles por 128,662,804. En esta fecha, Fibra MTY recibió el pago neto por $250,949, de su intermediario colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver correspondiente a la opción de sobreasignación por $262,500, una recompra de ($931) y una comisión de ($10,620).

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 US$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 US$12,715 mil dólares ($194,843) y el resto mediante 6,798,696 en CBFIs de Fibra MTY, mismos que fueron determinados a un precio de $12.70 por CBFI y un tipo de cambio de $15.3235 pesos por dólar.

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 $1,100,000 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 objeción de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Al 31 de diciembre de 2016, la adquisición no ha sido concretada, debido a que las partes continúan definiendo ciertos términos y condiciones de cierre de la misma.

d. El 6 de julio de 2015 Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición de su portafolio inicial de contribución. El importe de la devolución fue de $312,300 y no generó ingreso por concepto de actualización debido a que fue obtenido en un periodo de deflación.

e. El 29 de julio de 2015 Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble Catacha. El inmueble tiene una superficie bruta rentable aproximada de 5,800 metros cuadrados, construido en 2014 sobre un terreno de aproximadamente 7,200 metros cuadrados. A la fecha de adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad, bajo dos contratos de arrendamiento, los cuales están denominados en pesos mexicanos con un plazo remanente de 3 y 7 años, respectivamente. El precio de compra pactado fue de $41,000 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante pago en efectivo.

f. El 27 de agosto de 2015 Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio Monza, el cual está integrado por cuatro inmuebles comerciales. El portafolio suma en su conjunto poco más de 14,000 metros cuadrados de área bruta rentable, y está construido sobre terrenos con un poco más de 25,400 metros cuadrados; a la fecha de adquisición, el portafolio se encontraba ocupado al 100%. La totalidad de las rentas están pactadas en pesos mexicanos y cuentan con un plazo remanente de 15 años cada una. El precio de adquisición se pactó en un total de $220,750 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante un pago en efectivo.

g. El 21 de septiembre de 2015 Fibra MTY anunció que concluyó la adquisición del inmueble Santiago, consistente en un terreno sobre el cual construyó un edificio industrial diseñado a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) ubicado en la ciudad de Querétaro. El inmueble cuenta con una superficie total de terreno aproximada de 45,444 metros cuadrados y contará con un área bruta rentable de aproximadamente 16,497 metros cuadrados. La construcción del inmueble fue concluida durante el año 2016 y el monto total de inversión de este proyecto fue de $155,169 más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición.

h. El 12 de octubre de 2015 Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Casona. El importe de la devolución fue de $31,600 e incluye $100 por concepto de actualización.

i. El 13 de noviembre de 2015 Fibra MTY anunció que concluyó la adquisición del inmueble "Monza 2". El inmueble está ubicado en la ciudad de Chihuahua, cuenta con un área bruta rentable de poco más de 4,600 metros cuadrados y está construido sobre un terreno con un área de aproximadamente 4,100 metros cuadrados; a la fecha de adquisición, el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad. El contrato de arrendamiento está pactado en pesos mexicanos y cuenta con un plazo remanente de 15 años. La adquisición representa un monto total de $76,912 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante un pago en efectivo.

j. El 15 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó la celebración de operaciones de crédito con Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas, bajo las cuales se autorizan líneas de crédito hasta por un monto total de $610,000 a una tasa de interés variable TIIE 28 días más una sobretasa de 3.5% para $520,000 y TIIE 28 días más una sobretasa de 3% de margen para $90,000, las cuales tienen vencimiento de doce y seis meses, respectivamente , y bajo las cuales el Fideicomiso estará formalizando garantía hipotecaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio. Al 31 de diciembre de 2015, únicamente, $90,000 han sido dispuestos, los cuales fueron utilizados para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY tiene vigente y disponible una línea de crédito simple con garantía hipotecaria por $274,327 con Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver a una tasa de interés variable TIIE 28 días más una sobretasa de 3.5% la cual tiene vencimiento al 14 de diciembre del 2018 y puede disponerse hasta el 14 de junio del 2017, bajo la cual el Fideicomiso ha formalizado garantía hipotecaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio (ver nota 10). Al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY no ha dispuesto de dicha línea de crédito.

k. Con el objetivo de contar con recursos para la adquisición de nuevas propiedades y otros propósitos corporativos generales, el 16 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó satisfactoriamente la celebración de una operación de crédito a tasa variable con un sindicato de bancos conformado por Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank, bajo la cual se autorizó una línea de crédito y se formalizó una garantía fiduciaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio y los derechos de cobro sobre las rentas correspondientes(ver nota 10). Dicha línea de crédito es hasta por un monto total de US$100 millones de dólares a una tasa variable LIBOR 1 mes, más una sobretasa de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir de enero 15 de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primera disposición. En forma paralela, Fibra MTY negoció instrumentos financieros derivados para intercambiar la tasa de interés variable por una tasa fija; los términos y condiciones de los instrumentos financieros derivados son idénticos a los mencionados para cada disposición de la línea de crédito. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene US$90 millones de dólares de deuda correspondientes a esta línea de crédito.

l. El 22 de diciembre de 2015, Fibra MTY concluyó la adquisición del edificio Prometeo, un inmueble de oficinas ubicado en la ciudad de Monterrey, rentado en su totalidad a 3 empresas multinacionales de los sectores de servicios y transporte, siendo todos los contratos de arrendamientos denominados en dólares los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, quedando el impuesto predial y seguro del edificio a cargo del propietario. El precio total de esta transacción asciende a $454,748 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. La operación fue liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo, con recursos provenientes del crédito sindicado anunciado el 16 de diciembre de 2015.

m. El 19 de enero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la emisión de 195,000,000 de CBFIs a un precio de $12.70 pesos por CBFI. El 4 de mayo de 2016, el fideicomiso anunció los resultados alcanzados, los cuales representaron un total de 178,035,420 CBFIs suscritos a un precio de $12.70 pesos por CBFI equivalentes a $2,261,050. Dichos CBFIs fueron ofrecidos exclusivamente a los tenedores de CBFIs en función a una razón de asignación de 1 por 1.56138087179 CBFIs. Los CBFIs emitidos no suscritos ni pagados por los tenedores se conservan en tesorería para futuras adquisiciones y operaciones. A la fecha del anuncio existían 482,504,690 CBFIs en circulación.

n. El 3 de marzo de 2016, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Monza. El importe de la devolución fue de $14,469, el cual incluye una actualización de $263.

o. El 11 de abril de 2016 Fibra MTY informó que el proyecto "Milwaukee" anunciado en fecha 21 de septiembre de 2015, se encuentra suspendido en forma indefinida por así convenir a los intereses de la empresa que sería la usuaria de los inmuebles. Dicho proyecto representa menos del 1% del valor de la cartera existente y en proceso de integración a Fibra MTY y no existen implicaciones para el Fideicomiso derivadas de la suspensión de este proyecto.

p. El 19 de mayo de 2016, Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble "Nico 1". El edificio es una nave industrial de 43,272 metros cuadrados de área bruta rentable, y se localiza en el municipio de San Nicolás de los Garza, dentro del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, México. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 10 años y se encuentra denominado en dólares. El precio de la transacción ascendió a $486,699 (US$26.6 millones dólares), más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición.

q. El 25 de mayo de 2016, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio "Providencia". El portafolio consiste en 8 inmuebles que en conjunto representan un área bruta rentable de 84,910 metros cuadrados, y se localizan en el área metropolitana de la ciudad de Saltillo, Coahuila. Los inmuebles se encuentran rentados en su totalidad a empresas multinacionales del sector automotriz y de logística, con contratos de arrendamiento denominados en dólares. En su conjunto y a la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento contaban con un plazo remanente ponderado al ingreso neto operativo ("NOI", por sus siglas en inglés) de poco más de 5 años. El precio de la transacción ascendió a $868,731 (US$47.1 millones de dólares), más el IVA correspondiente y otros impuestos, y gastos de adquisición.

r. El 26 de mayo de 2016, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Prometeo. El importe de la devolución fue de $56,123, el cual incluye una actualización de $357.

s. El 31 de agosto de 2016, Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble "Fortaleza", el cual es un edificio de oficinas clase A+ con una superficie de 15,137 metros cuadrados de área bruta rentable y está localizado dentro del área conurbada de la Ciudad de México. El inmueble cuenta con una edad promedio de aproximadamente 11 años. El precio total de la transacción fue de $655,000 más IVA y otros impuestos y gastos de adquisición.

t. El 30 de septiembre de 2016, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a las adquisiciones del inmueble "Nico 1" y del portafolio "Providencia". El importe de la devolución ascendió a $178,006, el cual incluye una actualización de $1,150.

u. El 8 de noviembre de 2016, Fibra MTY anunció la adquisición del inmueble "Ciénega", mismo que consta de un lote de terreno de aproximadamente 51,901 metros cuadrados y la nave industrial sobre el mismo construida de aproximadamente 25,223 metros cuadrados de ABR, el cual se localiza en el municipio Ciénega de Flores en el estado de Nuevo León. El inmueble se encuentra rentado a una empresa multinacional de cadenas de supermercados, siendo el contrato de arrendamiento respectivo denominado en pesos y de tipo neto sencillo. El contrato de arrendamiento cuenta con un plazo remanente al ingreso neto operativo ("NOI", por sus siglas en inglés) de 4.6 años. El precio total de esta transacción ascendió a la cantidad de $230,000 más el IVA correspondiente y otros impuestos, y gastos de adquisición.

v. El 6 de diciembre de 2016, Fibra MTY anunció la adquisición del inmueble "Redwood", mismo que consta de un edificio de oficinas de aproximadamente 11,605 metros cuadrados de ABR y se localiza en el área metropolitana de la ciudad de Guadalajara, Jalisco. El inmueble se encuentra rentado en su totalidad a seis empresas de los sectores financieros, de tecnología y de servicios; el 76% de los contratos de arrendamiento respectivos se encuentran denominados en dólares estadounidenses y el 24% está denominado en pesos, mientras que la totalidad de los contratos de arrendamiento respectivos son de tipo doble neto. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo remanente al ingreso neto operativo ("NOI", por sus siglas en inglés) de 2.3 años. El precio total de esta transacción ascendió a la cantidad de $738,283 (integrado por US$27.7 millones de dólares a un tipo de cambio de 20.6149 a la fecha de la compra y otra porción denominada en pesos mexicanos por $166,900) más el IVA correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición.

w. El 8 de diciembre de 2016, Fibra MTY anunció la adquisición del inmueble "Catacha 2", consistente en un terreno sobre el que se está construyendo un edificio industrial a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) ubicado en la ciudad de Querétaro. El inmueble cuenta con una superficie total de terreno aproximada de 14,697 metros cuadrados y contará con un área bruta rentable de aproximadamente 5,400 metros cuadrados. El monto total pagado en la adquisición ascendió a $16,643 y se estima una inversión aproximada de este proyecto por $58,500 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición que sean incurridos. Al 31 de diciembre de 2016, el valor del inmueble en construcción ascendió a $17,679.

3. Bases de preparación y presentación

a. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. Bases de medición - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

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

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

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

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;

- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de la Administradora en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. ***Autorización de los estados financieros*** - Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2017, por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros.

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 y regulatorio en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

f. ***Clasificación de costos y gastos*** - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

g. ***Presentación del estado de flujos de efectivo*** – Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

4. Resumen de las principales políticas contables

a. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

El efectivo restringido está constituido por depósitos que pueden ser dispuestos únicamente bajo condiciones específicas en un periodo mayor a tres meses y se presenta dentro de la línea de otros activos atendiendo a su periodo de realización.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados (FVTPL), inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si se adquiere principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o en su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra MTY administre conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye dentro del rubro de gastos o ingresos financieros en el estado de utilidad integral. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra MTY no mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que Fibra MTY tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra MTY no mantiene inversiones conservadas al vencimiento.

Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra MTY no mantiene activos financieros disponibles para su venta.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra MTY valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Como se menciona en la nota 12, el Fideicomiso tiene contratados swaps de tasa de interés, cuyo valor razonable se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo a la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados no ajustados en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

El Fideicomiso designa sus instrumentos financieros derivados como cobertura de flujo de efectivo o cobertura de valor razonable, según sea aplicable. Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta junto con sus objetivos de administración de riesgos y su estrategia para poner en marcha varias operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados.

Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, en caso de no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, deberán ser designados como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos instrumentos financieros derivados se reconoce en el estado de resultados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra MTY ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión" en los resultados en el período en que se incurren. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

c. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. ***Depósitos de los arrendatarios*** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

e. ***Ingresos por arrendamiento*** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

   Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

   Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados.

f. ***Ingresos y gastos por mantenimiento*** - Fibra MTY reconoce ingresos por mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos en el momento en que el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia el Fideicomiso y el servicio de mantenimiento ha sido prestado. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

   Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que mantiene la exposición a los riesgos y beneficios asociados con la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

g. ***Transacciones en moneda extranjera*** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra MTY se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

h. ***Impuestos a la utilidad*** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

   Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora.

i. ***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 registra como gasto sobre la base del 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 revisa sus 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.

j. ***Distribuciones decretadas.-*** Fibra MTY reconoce como disminución a su capital contable el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra MTY pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, independientemente de la forma de los contratos. La administración de Fibra MTY ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra MTY determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados a sus ejecutivos considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión. Debido a que dicha concesión contiene referencias a condiciones de mercado, tales como el crecimiento del precio del CBFI de Fibra MTY con respecto al rendimiento del índice de FIBRAS en la Bolsa Mexicana de Valores, Fibra MTY estima la probabilidad de que las condiciones de mercado se cumplan para el otorgamiento de los instrumentos a sus ejecutivos, con base en el comportamiento de los indicadores antes mencionados durante el año.

Valuación de instrumentos financieros derivados

De acuerdo con las IFRS, Fibra MTY mide todos los instrumentos financieros derivados a valor razonable. Dicho valor es estimado utilizando técnicas de valuación que consideran precios cotizados en mercados reconocidos e información verificable, reconocida en el sector financiero, incluyendo las curvas futuras de tasas de interés que se determinan a partir de fuentes confiables de mercado.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Efectivo en bancos	$ 74,212	$ 39,752
Equivalentes de efectivo	322,596	238,880
Total	$396,808	$278,632

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro y cetes del Gobierno Federal.

7. Cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Clientes	$ 4,717	$ 3,781
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	141	1,982
Total	$ 4,858	$ 5,763

Antigüedad de las cuentas por cobrar y estimación de cuentas de cobro dudoso

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra MTY mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su período de facturación. La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días, lo cual le permite no reconocer ningún deterioro relacionado con las mismas en los periodos reportados.

8. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	$ 185,812	$ 84,513
Otros	34	-
Total	$ 185,846	$ 84,513

9. Otros activos circulantes

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Depósitos en garantía[1]	$ 3,453	$ -
Pagos anticipados[2]	3,981	2,508
Comisiones sobre arrendamientos[3]	1,396	759
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento[4]	1,550	753
Total	$ 10,380	$ 4,020

(1) Incluyen depósitos en garantía por $2,000 mantenidos con partes relacionadas como se describe en la nota 13.

(2) Los pagos anticipados están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente.

(3) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión.

(4) El Fideicomiso otorga a ciertos inquilinos, periodos de gracia que se reconocen de manera lineal con base en los términos contractuales del arrendamiento y se clasifican de acuerdo a su vencimiento en el estado de posición financiera.

10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones e inversiones de capital	Capitalización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Propiedades de inversión:					
Casona [1]	$ 348,725			$(38,774)	$ 309,951
Catacha [2]	40,513	$ 3,500		3,552	47,565
Monza [2]	223,086			9,670	232,756
Monza 2	79,481	48		1,143	80,672
Prometeo	439,552	770		88,577	528,899
Oficinas en el Parque [1]	1,840,954		$ 450	(80,200)	1,761,204
Neoris/General Electric [1]	549,128			39,370	588,498
Axtel [1]	309,500			68,487	377,987
Atento [1]	80,914			8,652	89,566
Cuadrante [1]	108,124			10,133	118,257
Danfoss [1]	269,453			24,968	294,421
Cuprum [1]	134,926			11,582	146,508
Ciénega	-	235,436		53,804	289,240
Fortaleza	-	671,714		(56,714)	615,000
Nico 1	-	497,439		95,503	592,942
Providencia	-	899,284		38,680	937,964
Redwood [3]	-	747,701		12,028	759,729
Santiago	-		156,672	18,414	175,086
Construcciones en proceso:					
Santiago	107,467	49,205	(156,672)		-
Expansión Neoris/General Electric [1]	1,890	14,140			16,030
Catacha 2	-	17,679		4,440	22,119
Inversiones de capital	3,348	7,842	(450)		10,740
	-				
Total propiedades de inversión	**$4,537,061**	**$3,144,758**	**0**	**$313,315**	**$ 7,995,134**

	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Adiciones e inversiones de capital	Capitalización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Propiedades de inversión:					
Casona [1]	$ -	$ 288,965		$ 59,760	$ 348,725
Catacha [2]	-	42,235		(1,722)	40,513
Monza [2]	-	222,516		570	223,086
Monza 2	-	78,361		1,120	79,481
Prometeo	-	464,866		(25,314)	439,552
Oficinas en el Parque [1]	1,565,935	69	$ 2,860	272,090	1,840,954
Neoris/General Electric [1]	425,795	-		123,333	549,128
Axtel [1]	330,393	-		(20,893)	309,500
Atento [1]	58,140	-		22,774	80,914
Cuadrante [1]	94,727	36		13,361	108,124
Danfoss [1]	212,532	2		56,919	269,453
Cuprum [1]	108,228	1		26,697	134,926
Construcciones en proceso:					
Santiago	-	107,467			107,467
Expansión Neoris/General Electric [1]	-	1,890			1,890
Inversiones de capital	-	6,208	(2,860)		3,348
	-	-	-		-
Total propiedades de inversión	**$2,795,750**	**$ 1,212,616**	**$ -**	**$528,695**	**$4,537,061**

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

(2) Propiedades otorgadas en garantía de la línea de crédito mantenida con Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión en 2016, 2015 y 2014 se determinó 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. En base al 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.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el año 2016 con respecto a las utilizadas en 2015 y 2014, ni transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

Los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

a. **Tasa de descuento** – Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

   Las tasas de descuento utilizadas para descontar los flujos de efectivo y determinar el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY al 31 de diciembre de 2016, se ubicaron en un rango de 11.20% a 12.00% en propiedades de oficinas; de 10.30% a 11.00% en propiedades industriales; y de 10.25% al 12.25% en propiedades comerciales.

   Par el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, se ubicaron en un rango de 8.95% a 11.46% en propiedades de oficinas; de 10.05% a 11.75% en propiedades industriales; y de 9.50% al 10.00% en propiedades comerciales.

   Para el periodo terminado al 31 de diciembre del 2014 el rango de tasas de descuento utilizadas estuvo entre 10.50% y 11.00% en propiedades de oficinas, y de 10.50% y 11.50% en industriales.

   Análisis de sensibilidad

   El valor razonable de las propiedades de inversión es sensible a los cambios en la tasa de descuento y en la tasa de capitalización terminal (utilizada para determinar el valor de los flujos de efectivo a perpetuidad de la propiedad). Al 31 de diciembre de 2016 un cambio combinado de +/- 1% en la tasa de descuento y la tasa de capitalización terminal, generaría los siguientes impactos en el estado consolidado de utilidad integral:

	Más 1%	**Menos 1%**
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	(789,035)	1,033,778

b. **Tipo de cambio** – El 79% de los contratos de arrendamiento (en términos de ingresos) está pactado en dólares, por lo cual las proyecciones de ingresos por renta consideran un tipo de cambio estimado. Este insumo es determinado con base en las proyecciones de instituciones financieras ampliamente reconocidas.

   Análisis de sensibilidad

   La administración de Fibra MTY ha estimado que un incremento o decremento razonablemente posible en el tipo de cambio de +/- $1 peso por dólar, tendría los siguientes impactos:

	Más $1 peso	**Menos $1 peso**
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	345,756	(345,756)

11. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Corto plazo:		
Préstamo bancario denominado en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 28 días ("TIIE") más una sobretasa de 3% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal el 11 de mayo de 2016[1].	$ -	$ 90,000
Costos de obtención de deuda	-	(728)
Total de deuda financiera neta corto plazo	$ -	$ 89,272
Largo plazo:		
Préstamo bancario denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 Mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2018 y hasta 2020 [2].	$1,859,760	$667,582
Deuda asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con tasa de interés fija de 5.10% con vencimientos mensuales de interés y pago de principal a partir de la adquisición del inmueble y hasta el 19 de marzo de 2023	141,168	-
Costos de obtención de deuda[3]	(25,044)	(30,550)
	1,975,884	637,032
Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo	(19,586)	-
Total de deuda financiera neta a largo plazo	$1,956,298	$637,032

(1) Como se menciona en la nota 2, el préstamo bancario de corto plazo fue pagado en su totalidad el 11 de enero de 2016.

(2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra MTY mantiene un saldo de efectivo restringido de acuerdo con sus obligaciones contractuales en la obtención de la línea de crédito sindicada por $4,958 y $0, respectivamente, el cual se presenta dentro del rubro de Otros activos en el estado consolidado de posición financiera.

(3) Los costos de obtención de deuda corresponden a las disposiciones realizadas sobre la línea de crédito sindicada por hasta US$100 millones de dólares.

12. Administración del capital y riesgos 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 deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2016, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda bancaria como se muestra en el estado consolidado de posición financiera, los cuales representan las principales fuentes de financiamiento para las inversiones de Fibra MTY.

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

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

La administración del Fideicomiso evalúa algunas razones financieras tales como el nivel de endeudamiento, definida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como Deuda Total entre Activos Totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o "DSCR" por sus siglas en inglés) calculada de dos maneras, como se describe a continuación:

a) Para fines internos, considerando los próximos doce meses contados a partir de la fecha de reporte, al dividir la utilidad de operación entre el servicio de la deuda.

b) Para fines de cumplimiento con las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, al aplicar la siguiente fórmula: (activos líquidos + IVA por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido entre (Pago de intereses + pago de principal + gastos de capital recurrentes + gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional). Los saldos que se utilizan al calcular esta fórmula, son aquellos mantenidos al cierre del periodo de reporte correspondiente; por su parte, las partidas de resultados y de desembolsos comprometidos consideran una expectativa de los siguientes seis trimestres contados a partir de la fecha de reporte.

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

Para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2015, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 15.43%. La DSCR para fines internos se calculará por ejercicios completos, a partir del año 2016, debido a que el préstamo bancario en dólares fue contratado en la última quincena del ejercicio 2015; para fines de cumplimiento con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, fue de 10.01 veces.

Para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2016, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 23.17%, mientras que la DSCR fue de 7.06 veces para fines internos; y 5.00 veces para fines de cumplimiento con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2016	**31 de diciembre de 2015**
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 396,808	$278,632
Cuentas por cobrar	4,858	5,763
Otros activos financieros	9,493	24
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	21,028	349
Pasivos financieros:		
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por pagar	14,565	23,029
Préstamos bancarios de corto plazo	-	89,272
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	19,586	-
Préstamos bancarios de largo plazo	1,956,298	637,032
Intereses por pagar	3,728	1,295
Depósitos de los arrendatarios	79,832	43,242

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presenta más adelante, ha sido determinado por la administración de Fibra MTY usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables. Asimismo, se utilizan supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado consolidado de posición financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que Fibra MTY podría realizar en un intercambio de mercado a la fecha de emisión de los estados financieros.

Las mediciones a valor razonable que lleva a cabo el Fideicomiso, se ubican en niveles de la jerarquía de valor razonable de acuerdo con las IFRS, como se describe a continuación:

- Nivel 1 son aquellas mediciones derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 son aquellas mediciones derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3 son aquellas mediciones derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

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

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

	31 de diciembre de 2016		**31 de diciembre de 2015**	
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**
Préstamo bancario denominado en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 28 días ("TIIE") más una sobretasa de 3%.	-	-	90,000	90,000
Préstamo bancario denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 Mes más una sobre tasa de 2.5%.	1,859,760	1,850,087	667,582	667,582
Deuda asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con tasa de interés fija de 5.10%	141,168	142,203	-	-

El valor razonable de la deuda se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

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

a. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan en las notas 6 y 7, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de la prestación de servicios de arrendamiento. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios a los inquilinos y la capacidad de los mismos para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra MTY ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas. Como se menciona en la nota 7, el Fideicomiso no tiene cartera vencida a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, la administración del Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos del Gobierno Federal con madurez de menos de tres meses como se menciona en la nota 6. Por lo tanto, la administración no tiene expectativas significativas de incumplimiento de alguna de sus contrapartes.

Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del área bruta rentable, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante, se trata de contratos con plazos largos de duración.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 46% y 63%, compuesto por 10 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros no derivados distintos a préstamos de largo plazo de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2016:

	1 año	Más de 1 año
Vencimiento a corto plazo del préstamo de largo plazo	19,586	-
Cuentas por pagar	14,565	-
Intereses por pagar	3,728	-
Depósitos de los arrendatarios	6,395	73,437
	44,274	73,437

Los vencimientos de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 son como sigue, incluyendo intereses nominales:

Año	Principal	Intereses
2017	$ 19,586	$ 78,960
2018	79,362	76,803
2019	83,098	73,383
2020	1,762,491	67,144
2021	24,074	2,348
2022	25,349	1,073
2023	6,968	50
	$2,000,928	$299,761

c. Riesgo cambiario

El Fideicomiso realiza transacciones en moneda extranjera, principalmente denominadas en dólares estadounidenses (US$), por lo que está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar estadounidense y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional.

A continuación, se presenta la posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016:

	31 de diciembre de 2016
Dólares estadounidenses:	
Activos financieros	US$ 4,124
Pasivos financieros	US$100,168
Posición monetaria pasiva	US$ 96,044
Equivalente en miles de pesos mexicanos	$ 1,984,653

Por lo anterior, las fluctuaciones en el tipo de cambio a las que está expuesto el Fideicomiso, son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas por la administración y el Comité Técnico.

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de $2 pesos mexicanos por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente $192,088.

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares estadounidenses. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

d. Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerlo a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2016, como se menciona en la nota 2k, el Fideicomiso ha dispuesto de US$90 millones de dólares totales de una línea de crédito contratada por un monto total de hasta US$100 millones de dólares a una tasa variable LIBOR 1 mes, más una sobretasa de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir del 15 de enero de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de cada disposición.

La primera disposición de dicha línea de crédito sindicada fue el 15 de diciembre de 2015 por un monto de US$38.5 millones de dólares cuya tasa variable de LIBOR 1 mes fue cubierta con un swap de tasa de interés con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 1.4870% en dólares.

La segunda y tercera disposiciones ocurrieron durante el cuarto trimestre del año 2016, ambas por un monto agregado de US$51.5 millones de dólares cuya tasa variable de LIBOR 1 mes fue cubierta con un par de swaps de tasa de interés que ampara el 100% de ambas disposiciones, fijándola de forma ponderada en 1.2039% en dólares.

A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados, los cuales tienen vencimientos en los mismos términos de la deuda que funge como partida cubierta:

Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	Valor razonable Activo 2016	2015
Banamex	US$38,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.49% y recibe LIBOR	$ 3,954	$349
BBVA Bancomer	US$30,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 0.97% y recibe LIBOR	15,615	-
Scotiabank	US$21,000	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.54% y recibe LIBOR	1,459	-
			$21,028	$349

Por lo tanto, el Fideicomiso no está expuesto de manera significativa al riesgo de la variabilidad en las tasas interés.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Ingresos por renta y mantenimiento:			
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. [1]	$ 1,280	$ 1,934	$ 99
Servicios Maple, SA de CV [1]	741	1,669	77
Valles de la Sierra [1]	11,155	9,575	490
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. [1]	15,722	12,627	-
Penta Motriz, S.A. de C.V. [1]	6,752	897	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. [1]	18,934	6,507	-
Nexus Talent, S.C. [1]	523	372	-
Aranda Capital, S.C. [1]	197	376	-
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V. [1]	6,015	4,440	-
Onix Mantenimientos, S.A. de C.V. [1]	-	1	-
	$61,319	$38,398	$ 666
Otros Ingresos			
Otras partes relacionadas [1]	$ 1	$ -	$ -
Copachisa S.A. de C.V. [1]	-	483	-
	$ 1	$ 483	$ -
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles [2]:			
DSI Soluciones Administrativas [1][2]	$22,751	$15,424	$ 592
Talous Consulting Services, S.C. [1]	220	110	-
Onix Mantenimiento, S.A. de C.V. [1]	-	207	-
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. [1]	138	14	-
Administración Top, A.C. [1]	3,981	-	-
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. [1]	1,065	-	-
	$28,155	$15,755	$ 592
Otros gastos:			
Fibra Mty S.A.P.I. de C.V. [1]	$ -	$ 25	$ -
Otros [1]	15	-	-
	$ 15	$ 25	$ -

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Cuentas por cobrar:		
Servicios Maple, S.A. de C.V. [1]	$ -	$ 7
Nexus Talent, S.C. [1]	-	22
Aranda Capital, S.C. [1]	-	436
Copachisa, S.A. de C.V. [1]	-	483
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. [1]	-	638
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. [1][5]	2,000	-
Otras cuentas por cobrar [1][3]	141	396
	$ 2,141	$ 1,982
Cuentas por pagar [4]		
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. [1]	1,641	1,377
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. [1]	183	153
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. [1]	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V. [1]	561	561
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. [1]	2,836	
Promotora Ambiental, S.A. de C.V. [1]	282	-
	$ 7,067	$ 3,655

(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.

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

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

(5) Fondeo entregado al proveedor para la prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso.

Compensación del personal clave de la administración

Los beneficios a empleados otorgados a los consejeros y funcionarios ejecutivos clave del Fideicomiso fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Beneficios directos a corto plazo	$26,233	$19,702	$1,148
Plan ejecutivo basado en CBFIs*	14,851	25,882	-
Total	$41,084	$45,584	$1,148

*La valuación del plan ejecutivo basado en CBFIs considera el precio de mercado a la fecha de la concesión.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por el periodo comprendido del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, no se otorgaron beneficios al retiro ni beneficios por terminación al personal clave de Fibra MTY.

Inmuebles adquiridos a partes relacionadas

Ejercicio 2016

La transacción descrita en la nota 2p corresponde a una adquisición de propiedad realizada por Fibra MTY, a una persona moral que se considera parte relacionada. La adquisición se llevó a cabo con Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V., la cual ascendió a $486,699 (US$26,564 miles de dólares), más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición. El tratamiento contable de dicha adquisición se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Ejercicio 2015

Las transacciones descritas en la nota 2*b* y 2*i* corresponden a adquisiciones de propiedades realizadas por Fibra MTY, durante el ejercicio 2015, con personas morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones se llevaron a cabo con Copachisa, S.A. de C.V. y Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V., las cuales ascendieron a $281,186 y $76,912, más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Ejercicio 2014

En las transacciones de contribución y adquisición de inmuebles del portafolio inicial descritas en la nota 1, el Fideicomiso adquirió algunas propiedades a personas físicas y morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones de estas propiedades se llevaron a cabo con Desarrollos Delta, Buró Inmobiliario Elite y con Andrés Ochoa Bunsow, miembro del Comité Técnico del Fideicomiso, las cuales ascendieron a un monto de $1,896,192, $138,709 y $17,612, más el Impuesto al Valor Agregado generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como compra de propiedades de inversión y no como una adquisición de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

14. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

a. Con fecha 25 de julio de 2014 se constituyó el Fideicomiso.

b. Como se menciona en la Nota 1, en diciembre de 2014, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 145,833,333 CBFIs por un importe de $1,750,000 ($12 por CBFI), con gastos de la oferta inicial de $117,998 los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio. Conjuntamente, se ejerció la opción de sobreasignación por 21,874,999 CBFIs, por un importe de $262,500 ($12 por CFBI), con gastos de $12,705 los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.

c. En su oferta pública inicial primaria, el Fideicomiso recompró 77,608 CBFIs por un importe de $931 ($12 por CBFI).

d. En relación a la oferta, los Fideicomitentes contribuyeron a Fibra MTY los derechos fiduciarios sobre los Fideicomisos de Administración en los que fueron aportados los inmuebles que integran el Portafolio de contribución a cambio de CBFIs y efectivo, por $2,732,246 y representando 128,662,804 CBFIs, como se menciona en la nota 1.

e. El 5 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2015, ver sección debajo.

f. El 3 de junio de 2015 fueron puestos en circulación 6,798,696 CBFIs utilizados para liquidar la adquisición de un Edificio industrial en el Municipio de Aquiles Serdán, Estado de Chihuahua, el cual forma parte del portafolio Casona, ver nota 2b.

g. El 15 de febrero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2016, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 2,291,488. Al 31 de diciembre de 2016 la reserva del plan ejecutivo basado en CBFIs asciende a $17,585 equivalente a 1,374,893 CBFIs. En adición, se reconocieron $32 en resultados por insuficiencia en la reserva generada en 2015.

h. El 4 de mayo de 2016, Fibra MTY anunció el término de las dos rondas de suscripción de la emisión adicional de CBFIs anunciada el 7 de abril del mismo año. En total, se suscribieron 178,035,420 CBFIs, por lo que, al día del anuncio, existían 482,504,690 CBFIs en circulación. Fibra MTY recibió $2,261,050 como resultado de la suscripción y pagó costos de emisión de CBFIs por $57,965 los cuales se presentan netos en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.

i. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 existieron 482,504,690, 303,092,224 y 296,293,528 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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 CBFI 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 CBFI y fue pagado el 29 de mayo de 2015.

c. 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 CBFI y fue pagado el 17 de agosto de 2015.

d. El 12 de octubre de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $65,923 que corresponde a $0.2175 pesos por CBFI y fue pagado el 17 de noviembre de 2015.

e. El 18 de enero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $70,465 que corresponde a $0.2325 pesos por CBFI y fue pagado el 4 de febrero de 2016.

f. El 15 de febrero de 2016, y en función a estimaciones de los resultados financieros correspondientes al primer trimestre de dicho año, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $72,000 que corresponde a $0.2365 pesos por CBFI y fue pagado el 1 de abril de 2016.

j. El 18 de abril de 2016, y en función a estimaciones de los resultados financieros correspondientes al mes de abril de dicho año, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $23,900 que corresponde a $0.0785 pesos por CBFI y que fue pagada el 27 de abril de 2016.

g. El 11 de julio de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $96,675 que corresponde a $0.2293 pesos por CBFI, de los cuales $0.0785 fueron pagados el 27 de abril de 2016 (antes del proceso de emisión y suscripción, ver nota 2m) y los $0.1508 restantes fueron pagados el 12 de agosto de 2016.

h. El 23 de septiembre de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $114,501 que corresponde a $0.2373 pesos por CBFI los cuales fueron pagados el 5 de octubre de 2016.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la nota 4i, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y empleados de la Administradora, así como al Presidente del Comité Técnico. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

El valor del Plan de Incentivos se determina de acuerdo a una medición que considera las siguientes ponderaciones: (i) Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 60% de la medición; y (ii) Condición de Mercado (utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT) con un peso de 40% de la medición.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados fue de $17,585 y $25,882, respectivamente, los cuales fueron determinados con referencia al precio de mercado del CBFI a la fecha de la concesión, 15 de febrero de 2016 y 5 de febrero de 2015, respectivamente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, la condición de mercado fue estimada con un 0% de probabilidad de ser alcanzada, por lo que el gasto que se refleja en el estado de utilidad integral, representa únicamente el 60% correspondiente a la condición de rendimiento.

Por su parte, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, ambas condiciones fueron cumplidas, por lo que el gasto reflejado en el estado de utilidad integral, representa el 60% de la condición de rendimiento más el 40% de la condición de mercado, valuados a valor razonable a la fecha de la concesión.

	2016	2015
Número de CBFIs otorgados	$1,374,893	$2,114,539
Precio de mercado	12.79	12.24
Plan ejecutivo basado en CBFIs	$ 17,585	$ 25,882
Insuficiencia en pago basado en CBFIs 2015	32	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs en patrimonio	$ 17,617	$ 25,882

15. Utilidad por CBFI

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

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFIs de Fibra MTY, ver nota 14.

	2016	2015	2014
Utilidad neta consolidada	$ 574,809	$ 754,861	$ 19,016
CBFIs expresados en miles:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	$423,044.796	$300,825.992	$296,332.332
Efecto de dilución asociado con planes de pago basado en CBFIs no asignados	693.175	1,131.416	0.000
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	423,737.971	301,957.408	296,332.332
Utilidad neta básica consolidada por CBFI	1.36	2.51	0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFI	1.36	2.50	0.06

16. Cobros mínimos de arrendamiento

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2017	$ 669,018
2018	622,219
2019	586,357
2020	516,077
2021	361,867
2022 y años posteriores	1,143,111
	$ 3,898,649

Los cobros mínimos de arrendamiento mencionados en la tabla se consideran nominales y no incluyen ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente y que principalmente corresponden al efecto de la inflación en Estados Unidos y México. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

17. Impuestos a la utilidad

Fibra MTY califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con 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 los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra MTY debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Durante el año terminado 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso realizó distribuciones por $353,641; por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, realizó distribuciones por $187,555; mientras que, al 31 de diciembre de 2014, no había realizado ninguna distribución.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR. La tasa de ISR fue del 30% para 2016, 2015 y 2014 y continuará al 30% para los años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

La integración de los impuestos a la utilidad por los años 2016, 2015 y 2014, que se reconocen en el estado de utilidad integral es el siguiente:

	2016	2015	2014
Impuesto a la utilidad causado	$ -	$ -	$ 31
Impuesto a la utilidad diferido	1,056	930	-
Total	$ 1,056	$ 930	$ 31

18. Información por segmentos

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión y algunas cuentas de la posición financiera, de la misma manera que se informan y se revisan regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar decisiones (Dirección General, Dirección de Finanzas y Dirección de Operaciones).

Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY, incluyen las siguientes propiedades desde su fecha de adquisición correspondiente:

- **Oficinas.** Oficinas en el Parque, Neoris/General Electric, Axtel, Atento, Cuadrante, Prometeo, Fortaleza y Redwood.
- **Industrial.** Casona, Catacha, Danfoss, Cuprum, Ciénega, Nico 1, Providencia, Santiago y Catacha 2.
- **Comercial.** Monza y Monza 2.

El segmento Comercial fue generado a partir del año terminado el 31 de diciembre de 2015, principalmente por la adquisición de propiedades que mantienen contratos de arrendamiento y que se dedican a la venta de bienes directamente al consumidor final en las propiedades arrendadas.

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros, además de los efectos de valor razonable sobre las propiedades de inversión.

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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la información por segmentos de posición financiera y resultados que es revisada por los tomadores de decisiones de Fibra MTY, es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016	**Oficinas**	**Industrial**	**Comercial**	**Corporativo**	**Consolidado**
Propiedades de inversión	$4,865,909	$2,815,797	$313,428	$ -	$7,995,134
Total de activos	-	-	-	8,653,501	8,653,501
Préstamos bancarios de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	1,975,884	1,975,884

Al 31 de diciembre de 2015	**Oficinas**	**Industrial**	**Comercial**	**Corporativo**	**Consolidado**
Propiedades de inversión	$3,333,410	$901,084	$302,567	$ -	$ 4,537,061
Total de activos				4,918,734	4,918,734
Préstamos bancarios de corto plazo	-	-	-	89,272	89,272
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	637,032	637,032

2016	**Oficinas**	**Industrial**	**Comercial**	**Corporativo**	**Consolidado**
Ingresos por arrendamiento de locales	$ 337,980	$ 170,544	$ 25,686	$ -	$ 534,210
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	17,075	-	-	-	17,075
Ingresos por cuotas de mantenimiento	46,430	841	-	-	47,271
Total ingresos	401,485	171,385	25,686	-	598,556
Gastos relacionados a los inmuebles	71,178	4,831	1,800	-	77,809
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	66,904	66,904
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	17,617	17,617
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	90,334	212,167	10,814	-	313,315
Utilidad (pérdida) del segmento	420,641	378,721	34,700	(84,521)	749,541
Resultado financiero	-	-	-	-	(173,676)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	575,865
Adquisiciones	$1,393,283	$1,602,073	$ -	$ -	$2,995,356

2015	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de locales	$ 244,197	$ 53,250	$ 7,404	$ -	$ 304,851
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	14,446	-	-	-	14,446
Ingresos por cuotas de mantenimiento	33,185	-	-	-	33,185
Total ingresos	291,828	53,250	7,404	-	352,482
Gastos relacionados a los inmuebles	45,147	1,876	420	-	47,443
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	50,012	50,012
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	25,882	25,882
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	385,351	141,653	1,691	-	528,695
Utilidad (pérdida) del segmento	632,032	193,027	8,675	(75,894)	757,840
Resultado financiero	-	-	-	-	(2,049)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	755,791
Adquisiciones	$ 454,748	$428,370	$297,662	$ -	$1,180,780

2014	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de locales	$ 12,065	$ 1,661	$ -	$ -	$ 13,726
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	547	-	-	-	547
Ingresos por cuotas de mantenimiento	1,670	-	-	-	1,670
Total ingresos	14,282	1,661	-	-	15,943
Gastos relacionados a los inmuebles	2,231	109	-	-	2,340
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	2,028	2,028
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	-	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	12,717	(5,555)	-	-	7,162
Utilidad (pérdida) del segmento	24,768	(4,003)	-	(2,028)	18,737
Resultado financiero	-	-	-	-	310
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	19,047
Adquisiciones	$2,412,622	$319,624	$ -	$ -	$2,732,246

19. Nuevos pronunciamientos contables emitidos no adoptados

Nuevas normas no adoptadas

Fibra MTY no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2016.

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 remplaza 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 remplaza 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 corto 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.

La administración de Fibra MTY 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 2018, 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 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. Sin embargo, dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, en donde percibe ingresos por arrendamiento y donde las obligaciones de desempeño se cumplen en la medida en que se devengan los periodos contractuales de los arrendamientos, no se visualizan impactos significativos por la adopción de esta norma.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra MTY se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarían en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque debido a que en los arrendamientos que mantiene, funge como arrendador y no mantiene contratos de arrendamiento donde sea el arrendatario, no se visualizan impactos significativos por adoptar estos nuevos requerimientos.

Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

(i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento

(ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios

(iii) Fluctuaciones cambiarias

(iv) Cambios en valores razonables

(v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento.

Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017. Fibra MTY ha determinado que adoptará estas enmiendas en sus estados financieros consolidados a partir del siguiente ejercicio, de manera prospectiva atendiendo las opciones de transición de las mismas.

IFRIC 22, *Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas*

Esta interpretación busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación busca reducir las diferencias en la práctica relacionadas con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, ingreso o gasto sea reconocido. La interpretación es efectiva para periodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada. Fibra MTY convierte las contraprestaciones anticipadas al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo cual, no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

20. Hechos posteriores

a) El 9 de febrero de 2017, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Fortaleza por un importe de $67,900 que fue concretada en el mes de agosto de 2016.

b) El 13 de febrero de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de $124,485 que corresponde a $0.258 pesos por CBFI, pagadera el 15 de marzo de 2017.