

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	102
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante .....	104
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	106
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos .....	107
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	109
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual .....	111
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	114
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	117
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	118
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses .....	119
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable .....	120
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras .....	124
[800500] Notas - Lista de notas .....	126
[800600] Notas - Lista de políticas contables .....	144
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	152
Notas al pie .....	166

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

*"Good, bad or indifferent, if you are not investing in new technology, you are going to be left behind"*

-Philip Green

Durante el primer trimestre del 2017 cumplimos con otro de los compromisos adquiridos previo a la Oferta Inicial de Fibra Mty. La puesta en marcha de nuestra nueva plataforma operativa nos permite generar beneficios, tanto desde el punto de vista de la agilidad y precisión con la que se obtiene la información operativa y financiera, como por la capacidad de crecer el portafolio manteniendo una estructura eficiente y robusta que conlleve resultados positivos para nuestros inversionistas. En este sentido me complace el empeño y dedicación con la que los diferentes miembros del equipo trabajaron para el éxito de esta implementación diseñada y construida sobre SAP.

Para este año, estimamos ofrecer un dividendo de entre Ps. 1.00 y Ps 1.04 por CBFÍ. Este trimestre la distribución se situó en Ps 0.2739 por CBFÍ, cifra dentro del rango alto de nuestra guía. Es importante señalar que este fue un resultado que refleja situaciones extraordinarias como la devaluación del peso frente al dólar norteamericano. Esperamos que en los siguientes trimestres se normalicen las distribuciones que realizaremos.

En la asamblea anual ordinaria y extraordinaria que sostuvimos el 31 de marzo del presente año, se obtuvieron dos aprobaciones importantes por parte de los tenedores. En primer lugar se autorizó llevar a cabo la implementación de un programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda, hasta por un monto de Ps. 10,000 millones y por un plazo de cinco años, mismo programa que se encuentra en trámite de autorización ante la CNBV. Por otro lado, se aprobó un programa para la recompra de nuestros CBFIS, quedando la política de operación de dicho programa sujeta a la aprobación de una futura asamblea de tenedores.

Con el programa multivalor podremos obtener recursos del mercado mediante procesos ágiles, evitando emisiones y colocaciones en exceso al buscar únicamente los recursos necesarios para las adquisiciones en puerta. Esto en línea con uno de nuestros pilares estratégicos de mantener una estructura de capital balanceada, en dónde mantenemos niveles adecuados de caja, bajos niveles de apalancamiento y como consecuencia, mayor estabilidad en las distribuciones a nuestros inversionistas.

En cuanto al programa de recompra, generará beneficios para nuestros inversionistas, al tener la posibilidad de brindar mayor liquidez a nuestra emisora y realizar adquisiciones de nuestro CBFÍ a precios por debajo de los niveles a los que se adquieren propiedades en el mercado inmobiliario.

Nos sentimos optimistas respecto a los resultados de Fibra Mty, ya que esperamos en los próximos trimestres seguir realizando adquisiciones de propiedades de buena calidad, de manera que se mejoren las distribuciones gracias a las economías de escala y, se reduzcan los riesgos a través de la diversificación de nuestro portafolio.

Atentamente,

Jorge Avalos Carpinteyro

Director General

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") constituido recientemente y con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 ("Fideicomiso 2157") y también identificado como "Fibra Mty" o "FMTY". La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, con un componente preponderante de oficinas. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de

la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

### 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 bajo. 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 plazo 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. Como ejemplo de propiedades con capacidad de reposicionamiento contamos, dentro de nuestro Portafolio Inicial, con una propiedad industrial en específico, ocupada actualmente por la empresa Cuprum, S.A. de C.V., que cuenta con un alto potencial de reconversión hacia usos comerciales y/o de oficinas, enclavada en una zona de franca transición dentro de la zona metropolitana de Monterrey. Este inmueble continuará proporcionando un flujo de efectivo adecuado a su valor de contribución como propiedad industrial y eventualmente podremos reconvertir la propiedad hacia un uso corporativo de valor agregado para nuestros Tenedores de CBFIs.

**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.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

### Administración del capital e instrumentos financieros

#### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2017, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda como se muestra en el estado consolidado condensado de posición financiera.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue de 23.02% y 23.17%, respectivamente.

#### 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.

##### 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, 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. 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. 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.

#### 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.

#### 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.

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.

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. Hasta el 31 de diciembre del 2016 se habían realizado 3 disposiciones por un monto acumulado de US\$90 millones de la línea del Crédito Sindicado, firmado el 15 de diciembre de 2015, las cuales fueron utilizadas principalmente para liquidar las adquisiciones de los inmuebles de Prometeo, Ciénega, Redwood y Catacha 2, así como pagar de forma anticipada un crédito puente de Ps. 90 millones contratado con Actinver a finales del 2015. Las tasas variables de estas 3 disposiciones fueron cubiertas mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándolas en una tasa ponderada de 3.8250% en dólares.

La cuarta y última disposición de este crédito, por US\$ 10 millones, fue realizada el pasado 30 de marzo para liquidar adquisiciones de los próximos meses. La tasa variable de este crédito fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.2650% en dólares.

Por lo tanto, el Fideicomiso no está expuesto de manera significativa al riesgo de la variabilidad en las tasas interés.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

### FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2017

Monterrey, Nuevo León, México – 2 de mayo de 2017 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2017 (“1T17”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.

#### Información Relevante del Primer Trimestre de 2017

- Fibra Mty cerró el 1T17 con 35 propiedades en su portafolio, incluyendo 10 para uso de oficinas, 20 para uso industrial y 5 para uso comercial.
- Al cierre del 1T17, Fibra Mty registró un total de 404,289 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 31 de marzo de 2017 fue de 96.5%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$17.8 en oficinas corporativas, de US\$11.9 en oficinas operativas, US\$4.1 en naves industriales, y US\$6.5 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 202.9 millones, 7.8 % por encima del 4T16.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 176.4 millones, 6.8% mayor al 4T16.
- La UAFIDA del 1T17 alcanzó Ps. 157.6 millones, 6.5% por encima del 4T16.
- El margen UAFIDA del 1T17 fue de 77.7%, dicho margen fue calculado sobre un nivel de ingresos que incluye, por cumplimiento NIIF, Ps. 2.1 millones de recuperación de gastos de mantenimiento del portafolio Providencia, si consideramos este ingreso neto del gasto de mantenimiento que lo originó, el margen UAFIDA es de 78.5% manteniéndose prácticamente en línea con el reportado en el 4T16.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 139.9 millones, 11.1% por encima del 4T16, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 132.4 millones, 6.4% por encima del 4T16.

- Como resultado de la operación del 1T17, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 132.4 millones, un 100.0% del AFFO; equivalente a Ps. 0.2739 por CBFI, lo cual representa un rendimiento anualizado de 9.2% respecto al precio de Ps. 11.85 por CBFI al cierre del ejercicio 2016.
- Fibra Mty concluyó exitosamente la implementación de su ERP SAP e inició la operación del mismo el 1 de enero de 2017; al adquirir los últimos avances tecnológicos de la versión conocida como S/4 HANA se posicionó como la primera Fibra en adoptarla en el sector, siendo también vanguardista a nivel Latinoamérica. Esta herramienta permite a Fibra Mty: i) lograr eficiencias integrales en las distintas áreas operativas de la Compañía, en favor de la generación de economías de escala; y, ii) disponer de información relevante y detallada en tiempo real.

## Indicadores Operativos:

	1T17	4T16	Δ%/p.p.	1T16	Δ%/p.p.
Número de Propiedades	35	35	-	22	59.1%
Oficinas	10	10	-	8	25.0%
Industrial	20	20	-	9	122.2%
Comercial	5	5	-	5	-
Área Bruta Rentable <sup>(1)</sup> (ABR) m²	404,289	406,264	(0.5%)	220,287	83.5%
Tasa de Ocupación (ABR)	96.5%	97.8%	(1.3 p.p)	97.2%	(0.7 p.p.)
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$17.8	\$17.9	(0.6%)	\$19.5	(8.7%)
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)	\$11.9	\$12.2	(2.5%)	\$12.6	(5.6%)
Renta Promedio / m² industrial (US\$)	\$4.1	\$4.0	2.5%	\$3.8	7.9%
Renta Promedio / m² comercial (US\$) (2)	\$6.5	\$5.7	14.0%	\$6.7	(3.0%)

(1) El ABR fue recalculado en forma prospectiva por homologación de criterios de medición. Lo anterior ocasionó una disminución de 1,975 m² respecto al 4T16 y no tuvo impacto en el valor de los inmuebles ni en el flujo de efectivo proyectado.

(2) Incremento por apreciación del peso frente al dólar.

## Resumen de Adquisiciones Concluidas:

Miles de pesos (excepto ABR y plazo)	1T17	4T16	Δ%/p.p.	1T16	Δ%/p.p.
Número de propiedades nuevas	-	3	(100.0%)	-	-
Precio de adquisición <sup>(1)</sup>	-	1,026,783	(100.0%)	-	-
ION anualizado	-	89,400	(100.0%)	-	-
Área bruta rentable en m²	-	42,228	(100.0%)	-	-
Tasa de capitalización en	-	8.7%	(8.7 p.p.)	-	-



efectivo <sup>(2)</sup>				
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años) a la fecha de Adquisición	-	6.0	(100.0%)	-

(1) Incluye en 4T16 precio estimado total del inmueble Catacha 2 actualmente en proceso de construcción.

(2) Las tasas de capitalización en efectivo se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición entre el precio de adquisición de la propiedad.

## Indicadores Financieros en miles de pesos:

	1T17	4T16	Δ%/p.p.	1T16	Δ%/p.p.
Ingresos totales	202,880	188,283	7.8%	118,375	71.4%
ION	176,406	165,172	6.8%	104,819	68.3%
UAFIDA	157,623	147,951	6.5%	88,793	77.5%
FFO	139,911	125,982	11.1%	80,280	74.3%
AFFO	132,411	124,485	6.4%	73,716	79.6%

## Indicadores Financieros por CBFI:

	1T17	4T16	Δ%/p.p.	1T16	Δ%/p.p.
ION	0.365	0.342	6.7%	0.344	6.1%
UAFIDA	0.326	0.307	6.2%	0.292	11.6%
FFO	0.289	0.261	10.7%	0.264	9.5%
AFFO	0.274	0.258	6.2%	0.242	13.2%
CBFIs en circulación (en miles)	483,398.368	482,504.690	0.2%	304,469.270	58.8%

## Márgenes de Indicadores Financieros:

	1T17 <sup>(1)</sup>	1T17	4T16	Δ%/p.p.	1T16	Δ%/p.p.
Ingresos totales	200,792	202,880	188,283	7.8%	118,375	71.4%
ION	87.9%	87.0%	87.7%	(0.7 p.p.)	88.5%	(1.5 p.p.)
UAFIDA	78.5%	77.7%	78.6%	(0.9 p.p.)	75.0%	2.7 p.p.
FFO	69.7%	69.0%	66.9%	2.1 p.p.	67.8%	1.2 p.p.
AFFO	65.9%	65.3%	66.1%	(0.8 p.p.)	62.3%	3.0 p.p.

(1) Los ingresos totales excluyen Ps. 2,088 miles de pesos de recuperación de gastos de mantenimiento por el portafolio Providencia, por considerar este ingreso, bajo un enfoque económico y de negocio, neto del gasto de mantenimiento que lo originó.

## Comentarios del Director General

*"Good, bad or indifferent, if you are not investing in new technology, you are going to be left behind"*

-Philip Green

Durante el primer trimestre del 2017 cumplimos con otro de los compromisos adquiridos previo a la Oferta Inicial de Fibra Mty. La puesta en marcha de nuestra nueva plataforma operativa nos permite generar beneficios, tanto desde el punto de vista de la agilidad y precisión con la que se obtiene la información operativa y financiera, como por la capacidad de crecer el portafolio manteniendo una estructura eficiente y robusta que conlleve resultados positivos para nuestros inversionistas. En este sentido me complace el empeño y dedicación con la que los diferentes miembros del equipo trabajaron para el éxito de esta implementación diseñada y construida sobre SAP.

Para este año, estimamos ofrecer un dividendo de entre Ps. 1.00 y Ps 1.04 por CBFi. Este trimestre la distribución se situó en Ps 0.2739 por CBFi, cifra dentro del rango alto de nuestra guía. Es importante señalar que este fue un resultado que refleja situaciones extraordinarias como la devaluación del peso frente al dólar norteamericano. Esperamos que en los siguientes trimestres se normalicen las distribuciones que realizaremos.

En la asamblea anual ordinaria y extraordinaria que sostuvimos el 31 de marzo del presente año, se obtuvieron dos aprobaciones importantes por parte de los tenedores. En primer lugar se autorizó llevar a cabo la implementación de un programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda, hasta por un monto de Ps. 10,000 millones y por un plazo de cinco años, mismo programa que se encuentra en trámite de autorización ante la CNBV. Por otro lado, se aprobó un programa para la recompra de nuestros CBFIS, quedando la política de operación de dicho programa sujeta a la aprobación de una futura asamblea de tenedores.

Con el programa multivalor podremos obtener recursos del mercado mediante procesos ágiles, evitando emisiones y colocaciones en exceso al buscar únicamente los recursos necesarios para las adquisiciones en puerta. Esto en línea con uno de nuestros pilares estratégicos de mantener una estructura de capital balanceada, en dónde mantenemos niveles adecuados de caja, bajos niveles de apalancamiento y como consecuencia, mayor estabilidad en las distribuciones a nuestros inversionistas.

En cuanto al programa de recompra, generará beneficios para nuestros inversionistas, al tener la posibilidad de brindar mayor liquidez a nuestra emisora y realizar adquisiciones de nuestro CBFi a precios por debajo de los niveles a los que se adquieren propiedades en el mercado inmobiliario.

Nos sentimos optimistas respecto a los resultados de Fibra Mty, ya que esperamos en los próximos trimestres seguir realizando adquisiciones de propiedades de buena calidad, de manera que se mejoren las distribuciones gracias a las economías de escala y, se reduzcan los riesgos a través de la diversificación de nuestro portafolio.

Atentamente,

Jorge Avalos Carpinteyro  
Director General

**Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica**

Nuestro portafolio de propiedades está compuesto por 35 inmuebles, localizados en 8 estados de México, con una edad promedio de 10 años y ocupación de 96.5% en términos de Área Bruta Rentable (ABR).

Ingresos totales expresados en miles de Ps.

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m²)	1T17 Ingresos Totales	4T16 Ingresos Totales	Δ% 1T17 vs 4T16	1T16 Ingresos Totales	Δ% 1T17 vs 1T16
1-3	Portafolio OEP*	Nuevo León	44,880	50,494	54,734	(7.8%)	53,653	(5.9%)
4-6	Portafolio CEN 333**	Nuevo León	36,752	30,351	28,114	8.0%	25,263	20.1%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	7,758	7,363	5.4%	6,714	15.5%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,520	3,567	3,290	8.4%	3,085	15.6%
9	Cuprum	Nuevo León	17,261	3,588	3,171	13.2%	2,959	21.3%
10-14	Portafolio Casona	Múltiple***	38,684	8,312	9,546	(12.9%)	8,810	(5.7%)
15	Catacha	Nuevo León	5,431	988	987	0.1%	900	9.8%
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	4,901	4,860	0.8%	4,692	4.5%
20	Santiago	Querétaro	16,497	4,651	4,187	11.1%	-	100.0%
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	1,738	1,705	1.9%	1,682	3.3%
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	12,502	13,101	(4.6%)	10,617	17.8%
23	Nico 1	Nuevo León	43,272	12,001	11,392	5.3%	-	100.0%
24-31	Portafolio Providencia	Coahuila	82,622	24,423	21,624	12.9%	-	100.0%
32	Fortaleza	ZMVM****	15,137	12,917	15,779	(18.1%)	-	100.0%
33	Ciénega	Nuevo León	25,223	5,687	3,349	69.8%	-	100.0%
34	Redwood	Jalisco	11,605	19,002	5,081	274.0%	-	100.0%
35	Catacha 2	Querétaro	5,400	-	-	-	-	-
Total / Promedio			404,289 <sup>(1)</sup>	202,880	188,283	7.8%	118,375	71.4%

\*Incluye los inmuebles OEP Torre 1, OEP Torre 2 y OEP Plaza Central.

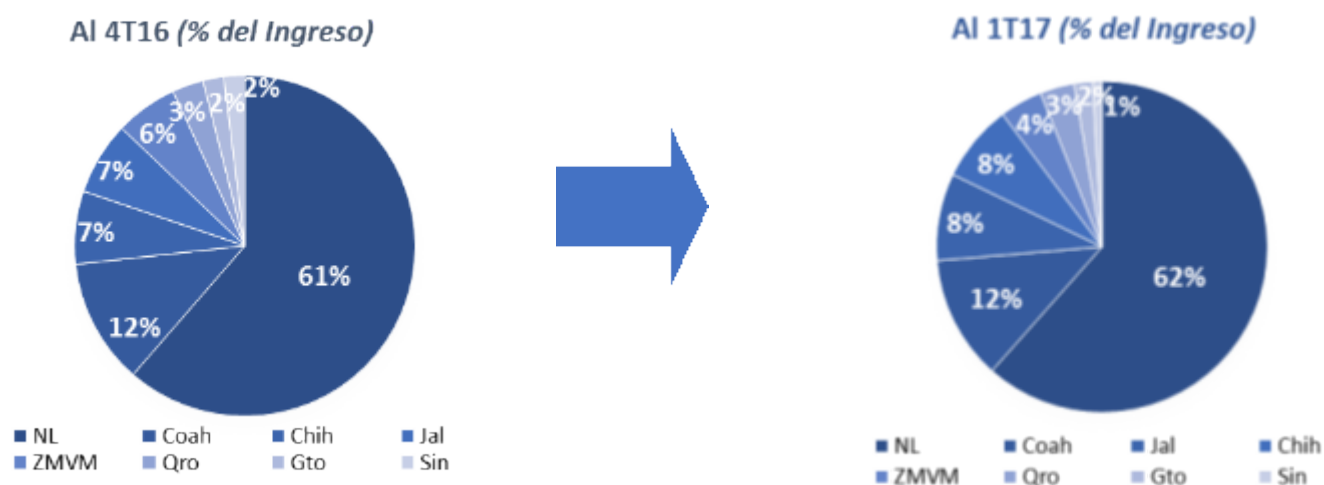
\*\*Incluye los inmuebles Neoris/GE, Axtel y Atento.

\*\*\*Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.

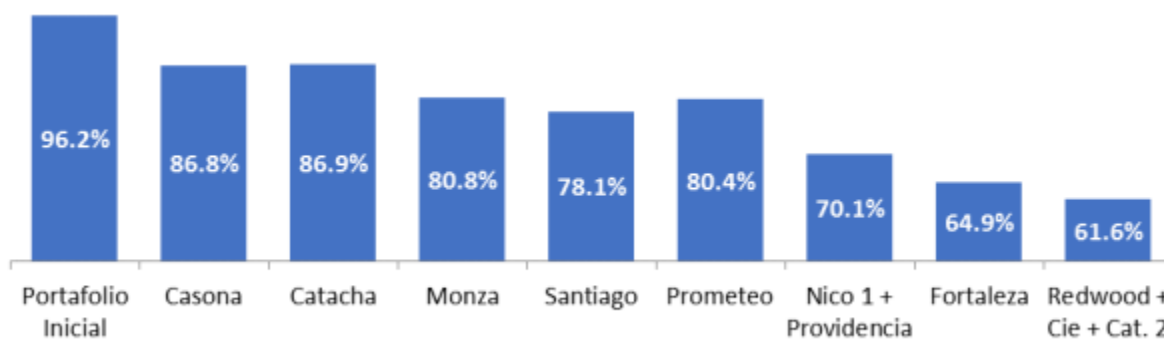
\*\*\*\* Zona Metropolitana del Valle de México

<sup>(1)</sup> El ABR fue recalculado en forma prospectiva por homologación de criterios de medición. Lo anterior ocasionó una disminución de 1,975 m² respecto al 4T16 y no tuvo impacto en el valor de los inmuebles ni en el flujo de efectivo proyectado.

## Evolución de la diversificación geográfica de Fibra Mty



Proceso de Diversificación: Evolución de la Concentración del Portafolio en Monterrey  
(como % del ingreso, posterior a cada adquisición)



De concretarse las adquisiciones adicionales que fueron acordadas y publicadas a la fecha del presente reporte, y que actualmente se encuentran en proceso de auditoría de compra (*due diligence*), la concentración en Monterrey como porcentaje del ingreso se reduciría aproximadamente a 50.4%, lo cual implica una desconcentración de aproximadamente 46 p.p., lograda en un poco más de dos años de operación.

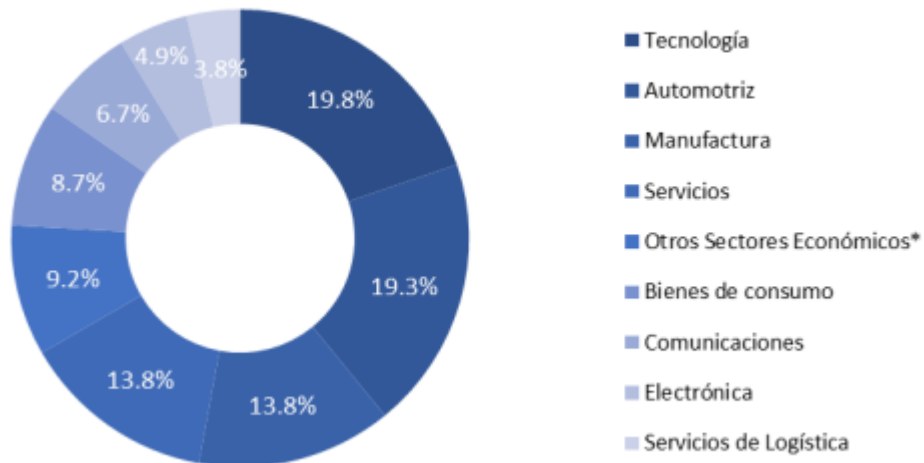
## Composición por Uso de la Propiedad

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, el Ingreso de Fibra Mty ascendió a Ps. 202.9 millones, del cual 63.5% corresponde al sector de oficinas, el 33.2% al sector industrial y el 3.3% al sector comercial.

## Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

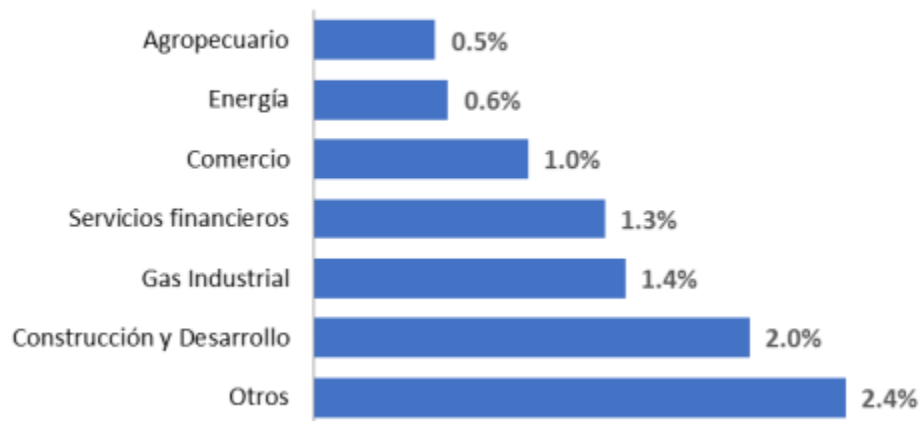
Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de sus clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos a un sector específico. A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro económico del arrendatario:

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

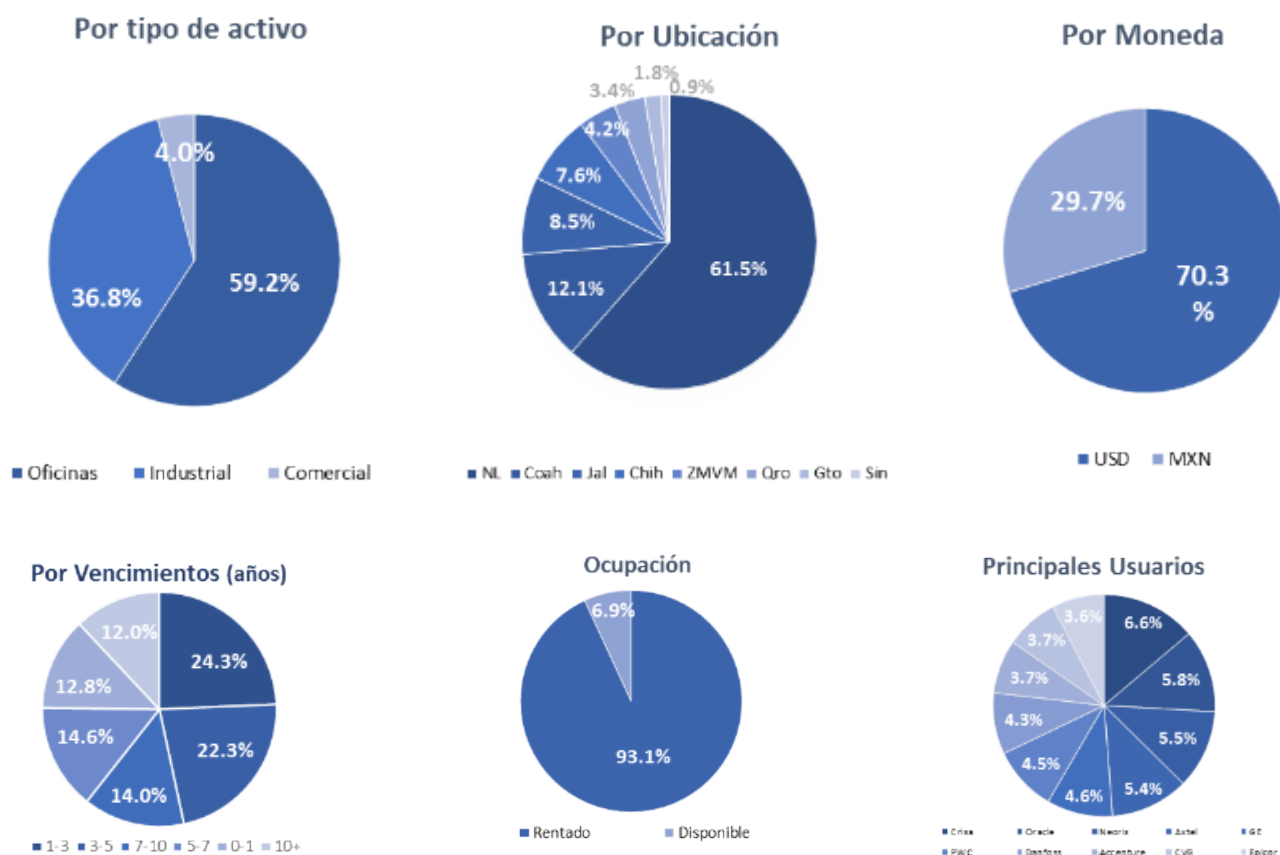


*\*La apertura de otros sectores económicos se muestra en la siguiente gráfica:*

#### Otros sectores económicos (9.2%)



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

**Área Bruta Rentable**

Al 31 de marzo de 2017, el ABR de Fibra Mty fue de 404,289 m<sup>2</sup>, de los cuales 30.0% corresponde a propiedades de uso de oficinas, 65.5% a propiedades de uso industrial y 4.5% a propiedades de uso comercial.

**Ocupación**

Al 31 de marzo de 2017, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados al 96.5% (aproximadamente un 93.1% como porcentaje del ingreso), registrando una disminución de 130 puntos base al compararse contra el 4T16. Esta disminución marginal se debió primordialmente a la desocupación de ciertos espacios de oficinas en la Ciudad de México con el objeto de reposicionar dicho activo con nuevos inquilinos.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 88.9%, mientras que para las propiedades de uso industrial y comercial fue de 100.0%.

Oficinas

1T17

4T16

Δ%/p.p.

1T16

Δ%/p.p.

<b>Número de propiedades</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>25.0%</b>
<b>Área bruta rentable en m<sup>2(1)</sup></b>	<b>121,029</b>	<b>119,734</b>	<b>1.1%</b>	<b>92,992</b>	<b>30.1%</b>
<b>Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)</b>	<b>5.1</b>	<b>4.7</b>	<b>8.5%</b>	<b>5.0</b>	<b>2.0%</b>
<b>Ocupación</b>	<b>88.9%</b>	<b>92.5%</b>	<b>(3.6 p.p.)</b>	<b>93.3%</b>	<b>(4.4 p.p.)</b>

(1)El ABR fue recalculado en forma prospectiva por homologación de criterios de medición. Lo anterior ocasionó un incremento de 1,295 m<sup>2</sup> respecto al 4T16 y no tuvo impacto en el valor de los inmuebles ni en el flujo de efectivo proyectado.

<i>Industrial</i>	<b>1T17</b>	<b>4T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>	<b>1T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>
<b>Número de propiedades</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>122.2%</b>
<b>Área bruta rentable en m<sup>2(1)</sup></b>	<b>264,970</b>	<b>268,240</b>	<b>(1.2%)</b>	<b>109,005</b>	<b>143.1%</b>
<b>Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)</b>	<b>6.1</b>	<b>5.9</b>	<b>3.4%</b>	<b>4.8</b>	<b>27.1%</b>
<b>Ocupación</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>

(1)El ABR fue recalculado en forma prospectiva por homologación de criterios de medición. Lo anterior ocasionó una disminución de 3,270 m<sup>2</sup> respecto al 4T16 y no tuvo impacto en el valor de los inmuebles ni en el flujo de efectivo proyectado.

<i>Comercial</i>	<b>1T17</b>	<b>4T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>	<b>1T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>
<b>Número de propiedades</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>Área bruta rentable en m<sup>2</sup></b>	<b>18,290</b>	<b>18,290</b>	<b>-</b>	<b>18,290</b>	<b>-</b>
<b>Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)</b>	<b>13.5</b>	<b>13.7</b>	<b>(1.5%)</b>	<b>14.5</b>	<b>(6.9%)</b>
<b>Ocupación</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

<i>Portafolio Fibra Mty</i>	<b>1T17</b>	<b>4T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>	<b>1T16</b>	<b>Δ%/p.p.</b>
<b>Número de propiedades</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>59.1%</b>
<b>Área bruta rentable en m<sup>2(1)</sup></b>	<b>404,289</b>	<b>406,264</b>	<b>(0.5%)</b>	<b>220,287</b>	<b>83.5%</b>



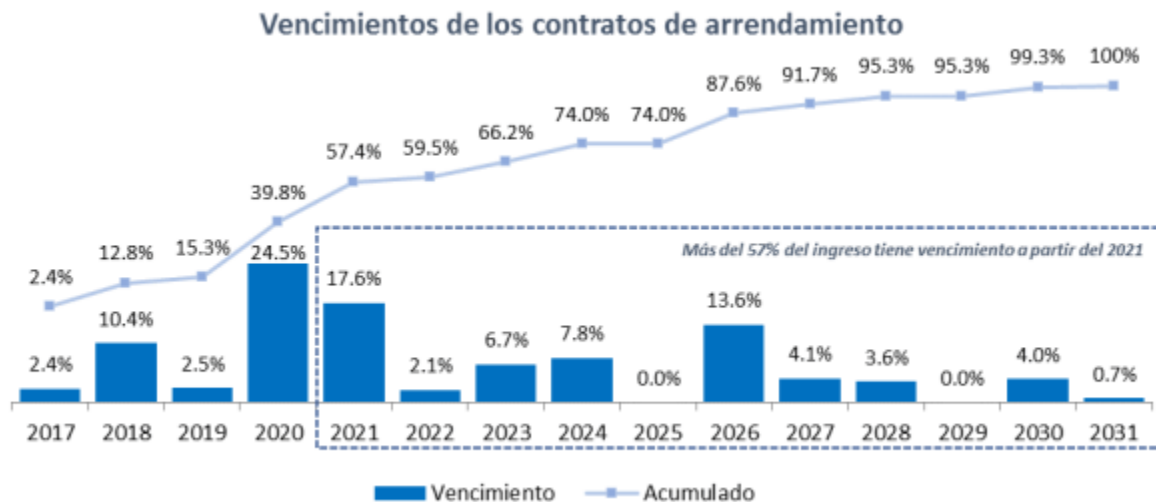
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.8	5.5	5.5%	5.5	5.5%
Ocupación	96.5%	97.8%	(1.3 p.p.)	97.2%	(0.7 p.p.)

(1)El ABR fue calculado en forma prospectiva por homologación de criterios de medición. Lo anterior ocasionó una disminución de 1,975 m² respecto al 4T16 y no tuvo impacto en el valor de los inmuebles ni en el flujo de efectivo proyectado.

### Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

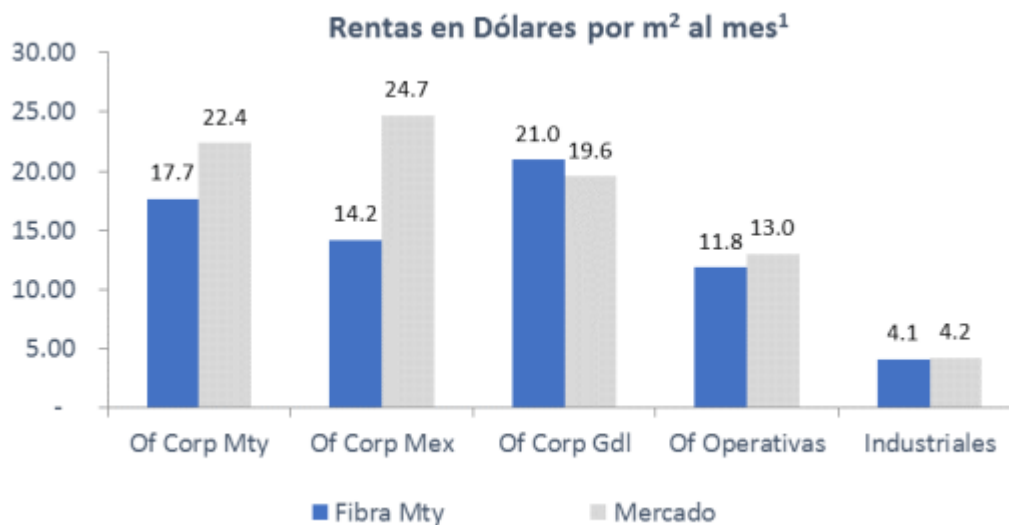
Al 31 de marzo de 2017, Fibra Mty contaba con 66<sup>(1)</sup> arrendatarios, 65.2% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 31.8% de uso industrial y 3.0% de uso comercial.

Al 31 de marzo de 2017, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.8 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un aproximado de 57.4% del flujo de rentas hasta principios de 2021.



### Renta en dólares por m² y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mex, Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Operativas a niveles por debajo de mercado, lo cual representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos. Los precios de renta para industrial y Oficinas Corporativas Gdl están prácticamente en línea con el precio de mercado.



<sup>1</sup> 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 1T 2017

Oficinas Corporativas México = Corredor Interlomas, fuente: CBRE MarketView México 1T 2017

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 1T 2017

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: JLL Industrial OnPoint 4T2016

### Gastos de capital (Capex)

El presupuesto para Capex 2017 es de Ps. 25 millones, al 31 de marzo de 2017 se integra por:

<i>miles de pesos</i>	<b>1T17</b>
<b>Presupuestado</b>	<b>6,250</b>
<i>Ejecutado como gasto de operación</i>	<i>1,189</i>
<i>Capitalizado en propiedades de inversión</i>	<i>140</i>
<i>Por Ejecutar</i>	<i>4,921</i>

### Adquisiciones

Durante el primer trimestre de 2017 no se concretó ninguna adquisición. Fibra Mty sigue avanzando en el proceso de cierre del proyecto Huasteco.

## ***Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial***

### ***El Mercado de Oficinas <sup>[2]</sup>***

#### ***Monterrey***

En este inicio de año, el mercado corporativo Clase A/A+, en la zona metropolitana de Monterrey, presentó una comercialización o absorción bruta con registró de más de 22 mil m<sup>2</sup>, lo cual se refleja en la tasa de disponibilidad en un decremento con respecto al mismo periodo de hace un año pasando de 22.5% a 18.3%, muestra clara del buen comportamiento y estabilidad que presenta el mercado de oficinas. Se espera que en los próximos meses esta tasa incremente por la entrada de nuevos espacios corporativos ubicados en el corredor de Margáin-Gómez Morín.

De esta manera, el primer trimestre registró una absorción bruta de más de 22 mil metros cuadrados (como se mencionó anteriormente), siendo superior a lo reportado en el mismo trimestre del año pasado con casi 10 mil m<sup>2</sup>.

Asimismo, en este trimestre se integraron tan solo 8 mil m<sup>2</sup> los cuales se ubican en el corredor de Contry, correspondientes a la segunda fase del corporativo Nuevo Sur. Sobre el espacio que se encuentra en desarrollo poco más del 47.7% de espacio corporativo se encuentra en el sub mercado de Margáin-Gómez Morín y Valle Oriente. En los últimos 12 meses alrededor de 70 mil m<sup>2</sup> se han integrado al inventario corporativo Clase A/A+

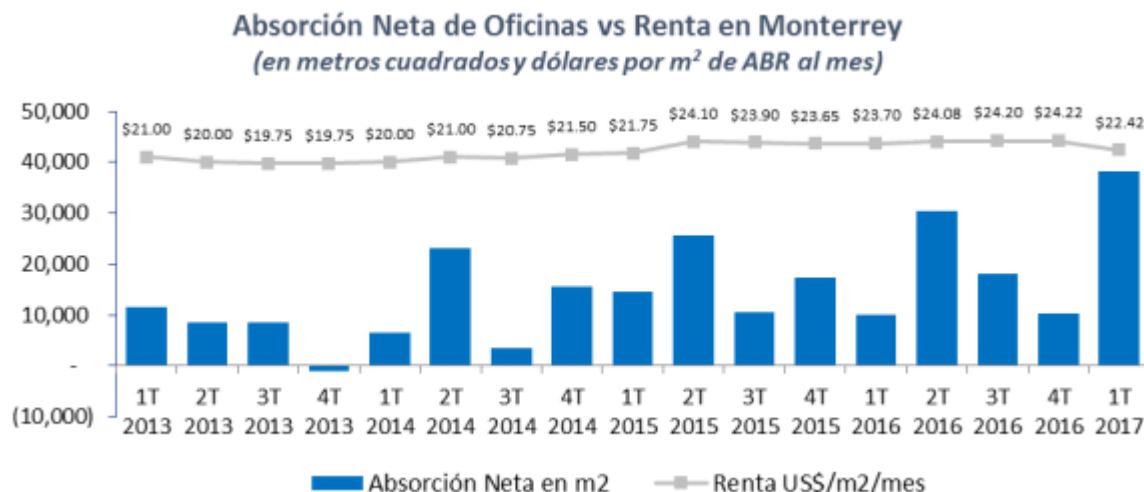
Los mercados corporativos de Clase A/A+ que contaron con la mayor cantidad de edificios en desarrollo son Valle Oriente y Margáin-Gómez Morín en donde entre estos dos sub mercados sumaron más de 81 mil m<sup>2</sup> en construcción; destacando los proyectos de Chroma, Cytrus-Mentha Arboleda, Torre V, entre otros.

Actualmente, CBRE tiene registro de 29 proyectos planeados, entre los cuales se tiene confirmado más de 225 mil m<sup>2</sup> correspondientes tan sólo a 19 proyectos, los cuales se tienen ubicados en los mercados de Valle Oriente, San Jerónimo-Constitución, Santa María.

En este primer trimestre, se registraron alrededor de 10 operaciones de tipo renta, entre las cuales se identificaron empresas del sector financiero, de desarrollo inmobiliario, consultoría, tecnología entre otros.

En cuanto a la demanda de espacio Clase A/A+ en la zona metropolitana de Monterrey se registró un espacio promedio de 2,200 m<sup>2</sup>, mostrando un incremento contra el espacio promedio en el mismo trimestre de hace un año que fue de 400 m<sup>2</sup>.

Se registró una tasa de disponibilidad de 18.3%, esto mostró un decremento con respecto al mismo trimestre de hace un año que fue de 22.5%, con lo que el espacio vacante cierra el primer trimestre con más de 196 mil m<sup>2</sup>. También hay que destacar el decremento de la tasa de disponibilidad con respecto al trimestre anterior (4T 2016) que fue de 21.3% corresponde principalmente a la entrada de espacio corporativo (fase 2) en el corredor de Contry el cual se encuentra ocupado.



En cuanto al precio de renta promedio, el corredor con el precio más alto del mercado de oficinas Clase A/A+ fue Margáin-Gómez Morín con un precio promedio de US\$27.51 por m<sup>2</sup>/mes, mientras que el corredor con el precio promedio de renta más bajo en la zona metropolitana de Monterrey es San Jerónimo-Constitución con US\$15.87 por m<sup>2</sup>/mes.

La absorción neta (diferencia entre el espacio ocupado de este trimestre respecto del anterior) fue alrededor de 38 mil m<sup>2</sup>, la cual muestra un incremento con respecto al mismo periodo de hace un año, que fue de 9 mil m<sup>2</sup>, y con respecto al trimestre anterior (4T 2016) también muestra un incremento contra 10 mil m<sup>2</sup>. Esto es a consecuencia del buen comportamiento en este primer trimestre relacionado con la absorción bruta y a la entrada de nuevo espacio corporativo ya ocupado por una empresa de educación.

### Valle de México

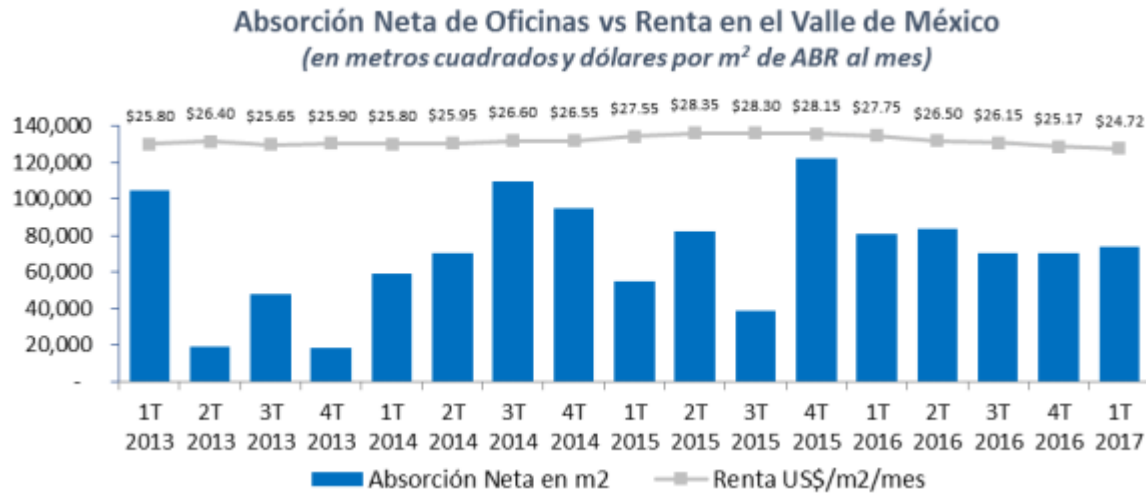
Durante el 1T 2017, casi 100 mil m<sup>2</sup> de nueva oferta ingresaron al mercado, el 63% ya estaba pre arrendado y el inventario de oficinas Clase A/A+ en Ciudad de México alcanzó los 5.6 millones de m<sup>2</sup> de espacio corporativo. El 2017 comienza con una demanda neta de casi 74 mil m<sup>2</sup> de espacio comercializado en espacios existentes, en tanto que la absorción bruta, que incluye espacios en construcción, superó los 89 mil m<sup>2</sup>.

De acuerdo con cifras de la Secretaría de Economía, durante 2016 la Ciudad de México captó una Inversión Extranjera Directa de US\$ 5,546 millones, lo que representó el 20.7% sobre el total nacional.

Asimismo, en lo que va del año, se generaron casi 21 mil nuevos empleos formales, con lo que la cifra general llegó a los 3,289,987 de trabajadores afiliados al IMSS.

En lo que respecta al PIB (Producto Interno Bruto), representó el 16.7% con respecto al total nacional y tuvo un incremento del 2.5% respecto al año anterior, nivel muy similar al de la economía en su conjunto. Es relevante mencionar que la CDMX participa casi con una cuarta parte (23.4%) del PIB de servicios en México.

El sector que mayor participación tiene de la CDMX en el total del PIB es el de los servicios corporativos con casi el 81% del total, seguido de servicios profesionales, científicos y técnicos con el 51% y servicios financieros y de seguros con el 45%.



Bajo este esquema de crecimiento en la ciudad y atendiendo a la demanda de espacio corporativo, la actividad de construcción para el 1T registra cerca de 100 mil m<sup>2</sup> de nuevos espacios incorporados al inventario, mientras que 65 mil m<sup>2</sup> iniciaron obra, con lo que el indicador de construcción continuó en 1.7 millones de m<sup>2</sup>. Los principales proyectos en construcción se concentran en Insurgentes con el 24.1%, seguido de Polanco con el 21.0% y Santa Fe con el 18.7%, los cuales representan el 63.7% del total.

La demanda de espacio corporativo comenzó fuerte en 2017, debido a la entrada de 2 nuevos edificios, que registran el 63% de pre arrendamientos. La absorción neta superó los 74 mil m<sup>2</sup>, ya que de los 100 mil m<sup>2</sup> que ingresaron al inventario en 3 nuevos edificios, dos de ellos presentaron pre arrendamientos importantes: Portal San Ángel con 80% de espacio pre arrendado con empresas dedicadas al sector financiero y comercial y Palmas 781 con 38% de espacio pre arrendado con empresas dedicadas al sector servicios.

Los sub mercados que presentaron mayor actividad de comercialización fueron: Lomas Palmas con el 28% de la comercialización, seguido de Periférico Sur con 18% e Insurgentes con el 15%, el tamaño promedio de operación este trimestre de 800 a 900 m<sup>2</sup>, con empresas dedicadas en un 45% al sector servicios.

Para el primer trimestre del año la tasa de disponibilidad se colocó en 13.92%, lo que significó sólo 20 puntos base por encima del 4T 2016, manteniendo niveles estables. Las tasas de disponibilidad más altas se mantienen en Perinorte con el 62.65%, seguido de Interlomas con 20.07%; en tanto que la tasa de disponibilidad más baja continúa en el corredor Azcapotzalco con 5.70%.

El precio de salida en renta para este 1T 2017 registró US\$24.72 por m<sup>2</sup> por mes, lo que representó US\$0.45 por debajo del 4T 2016, presionado a la baja por los ajustes al tipo de cambio, así como por el gran impulso de la actividad en construcción y la oferta de espacio disponible en el mercado. Los precios de salida más altos se registraron en Lomas Palmas con US\$31.67 por m<sup>2</sup> por mes, seguido de Reforma US\$30.74 por m<sup>2</sup> por mes y Polanco US\$28.50 por m<sup>2</sup> por mes.

En términos de absorción neta, el primer trimestre del 2017 registró casi 74 mil m<sup>2</sup>, en tanto que la absorción bruta, que incluye espacios en construcción superó los 89 mil m<sup>2</sup>. Los corredores que presentaron la mayor actividad en la comercialización fueron: Periférico Sur, Insurgentes y Lomas Palmas con el 53.4% del espacio absorbido.

El mercado de oficinas de Guadalajara continúa con buen desempeño; al cierre del 1T 2017 la comercialización de espacios destinados para uso corporativo fue de 19,000 m<sup>2</sup>, máximo histórico registrado en el mercado.

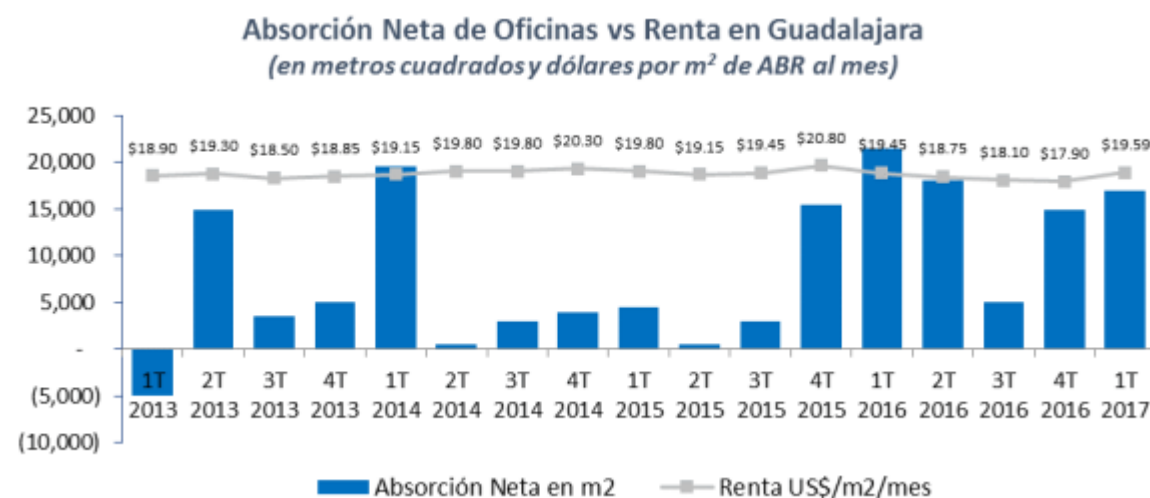
Asimismo, los espacios en construcción equivalen a 165,000 m<sup>2</sup>, los cuales se espera que ingresen al inventario durante este año e inicios del 2018. La mayoría de los espacios que se encuentran en construcción corresponden a edificios clase A+.

El mercado de oficinas de Guadalajara inicia el año con la incorporación de un nuevo sub mercado (Periférico Sur) impulsado principalmente por la expansión de las zonas en las que se están desarrollando espacios de usos mixtos que en la mayoría de los casos incluyen espacios destinados a oficinas. Este sub mercado cierra el 1T 2017 con aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup> en construcción y 11,000 m<sup>2</sup> en inventario; durante este año se tiene previsto el desarrollo de nuevos espacios equivalentes a 20,000 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, la demanda de espacios para back office también está impulsando el desarrollo de espacios corporativos en nuevas zonas de Guadalajara, como es el caso del sub mercado Periférico Sur.

Al cierre del 1T 2017, la actividad de construcción representó aproximadamente 165,000 m<sup>2</sup>, 31,000 m<sup>2</sup> menos que el trimestre anterior. El 50% de estos espacios en construcción corresponden a edificios clase A+. El sub mercado Puerta de Hierro concentra aproximadamente el 41% del total de espacios en construcción, seguido por López Mateos-Américas con el 23%, y Providencia y la Zona Financiera con el 13%.

Por otra parte, el 1T 2017 cierra con aproximadamente 42,000 m<sup>2</sup> de espacios planeados, los cuales se tiene contemplados iniciar construcción durante este año e incorporarse al mercado durante el 2T de 2018.



El inventario de oficinas en Guadalajara mostró al cierre del 1T 2017 un incremento de aproximadamente 30,000 nuevos metros. A nivel de sub mercado, destaca el sub mercado Puerta de Hierro adicionando a su inventario el total de nuevos metros que se integraron al inventario este trimestre, registrando una tasa de disponibilidad del 16%.

Este sub mercado fue el que presentó mayor demanda de espacios al cierre del trimestre, lo que disminuyó su disponibilidad aproximadamente 8 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Asimismo, el sub mercado Zona Financiera fue el segundo mercado con mayor demanda al cierre del 1T 2017, lo que posicionó su disponibilidad en 7%, 2 puntos porcentuales menos que el trimestre anterior.

La tasa de disponibilidad al 1T 2017 cerró en 16.3%, presentando un incremento de aproximadamente cuatro puntos porcentuales, respecto al 4T 2016, impulsados principalmente por la incorporación de 31,000 m<sup>2</sup> al inventario, 21,000 de los cuáles aún están disponibles. Los sub mercados con mayor disponibilidad son Providencia, que cierra el

trimestre con el 72.6% del espacio disponible y Periférico Sur con el 44%; los sub mercados que presentan menor disponibilidad son Puerta de Hierro con el 15% y la Zona Financiera con el 7%.

Al cierre del 1T 2017, el precio promedio para espacios de oficinas en Guadalajara se mantuvo estable, cerrando en US\$19.59 por m<sup>2</sup>/mes, US\$1.5 más que el trimestre anterior.

Los sub mercados López Mateos-Américas y Providencia son los que cierran el trimestre con los precios más bajos, con US\$15.50 y US\$17.00 por m<sup>2</sup> por mes respectivamente. El sub mercado Puerta de Hierro cierra el trimestre con los precios más altos, con US\$23.40 por m<sup>2</sup> por mes.

Durante el 1T 2017, se registró una absorción neta (diferencia del espacio ocupado contra el trimestre anterior) de 17,000 m<sup>2</sup>, contra los 15,000 registrados el trimestre anterior.

En términos de absorción bruta (que incluye espacios en construcción), el 1T 2017 cerró con aproximadamente 19,000 m<sup>2</sup>. Se espera que en el transcurso del año, la absorción bruta muestre un buen desempeño debido al inicio de construcción de nuevos espacios corporativos y a la gran cantidad de m<sup>2</sup> que actualmente están en construcción.



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

El inventario de espacio industrial creció substancialmente durante 2016. El 2015 terminó con un inventario de 62.7 millones de m<sup>2</sup>, y hacia finales de 2016 el mismo inventario terminó en niveles por encima de los 68.4 millones de m<sup>2</sup>, es decir un crecimiento de más del 8%. Las entregas de nuevo espacio se dieron en una diversidad de mercados tales como Querétaro, San Luis Potosí, Puebla (JLL expandió la cobertura de Puebla en 2016, por lo que no todo el crecimiento fue orgánico), Saltillo, Ciudad de México y Chihuahua.

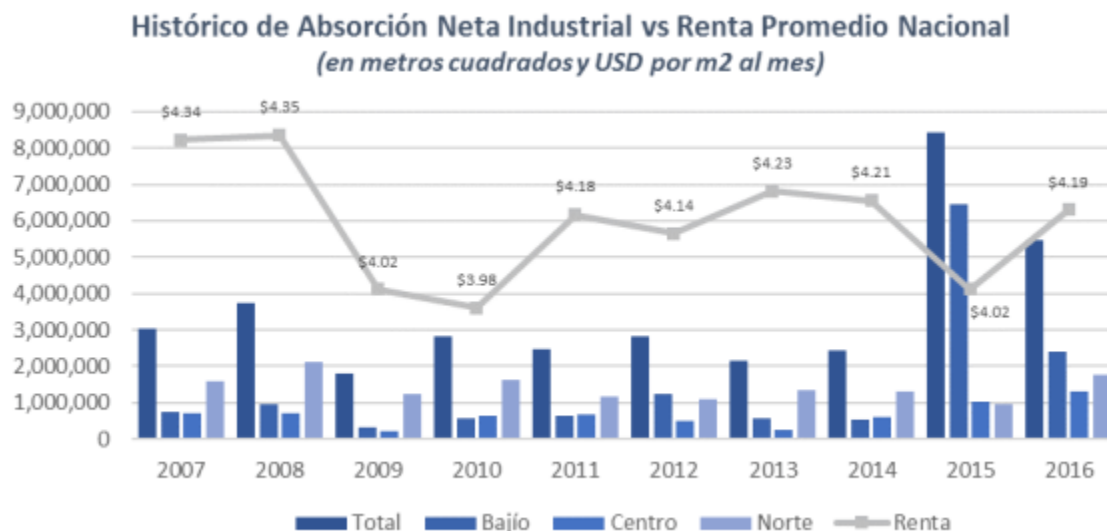
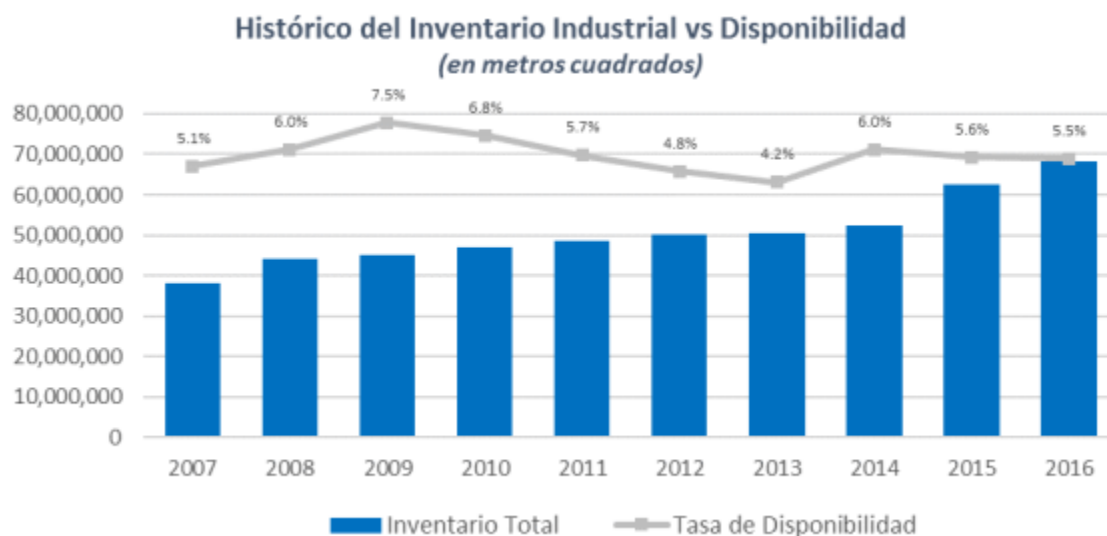
Submercado	Inventario m <sup>2</sup>	Disponibilidad m <sup>2</sup>	Absorción Neta m <sup>2</sup>	Tasa de Disponibilidad	Renta USD/m <sup>2</sup> /mes	Tasa de Crecimiento	Nuevo Espacio m <sup>2</sup>
Aguascalientes	2,094,514	37,210	150,297	1.8%	3.55	6.6%	138,482
Guadalajara	3,841,910	248,751	593,812	6.5%	4.09	2.3%	87,429
Guanajuato	5,155,927	284,093	504,541	5.5%	4.20	6.5%	335,579
Querétaro	5,050,580	375,260	749,471	7.4%	4.09	29.4%	1,487,321
San Luis Potosí	3,035,453	160,632	398,883	5.3%	4.09	26.6%	807,053
<b>Total Bajío</b>	<b>19,178,384</b>	<b>1,105,946</b>	<b>2,397,004</b>	<b>5.8%</b>	<b>4.00</b>	<b>14.9%</b>	<b>2,855,864</b>
Mexico City	7,351,712	205,763	957,115	2.8%	4.95	6.1%	450,228
Puebla	2,544,409	117,519	253,275	4.6%	4.09	33.3%	847,571
Toluca	3,143,515	86,365	103,440	2.7%	4.38	0.0%	0
<b>Total Centro</b>	<b>13,039,636</b>	<b>409,647</b>	<b>1,313,830</b>	<b>3.1%</b>	<b>4.47</b>	<b>10.0%</b>	<b>1,297,799</b>
Chihuahua	2,159,678	56,718	53,325	2.6%	3.88	16.2%	350,918
Ciudad Juárez	6,035,754	459,182	201,831	7.6%	4.09	1.4%	83,624
Matamoros	1,670,122	160,611	15,206	9.6%	4.49	0.1%	931
Mexicali	2,243,608	128,776	101,621	5.7%	4.20	1.7%	37,161
Monterrey	9,773,811	701,984	678,035	7.2%	4.30	2.1%	208,497
Nogales	1,112,108	65,775	54,347	5.9%	3.66	7.1%	78,967
Nuevo Laredo	888,211	65,735	73,955	7.4%	3.50	4.8%	42,296
Reynosa	3,021,053	247,798	199,132	8.2%	4.00	1.1%	34,288
Saltillo - Ramos A.	3,447,309	170,642	122,534	5.0%	4.10	17.1%	589,061
Tijuana	5,793,433	156,666	255,354	2.7%	4.74	2.1%	124,161
<b>Total Norte</b>	<b>36,145,087</b>	<b>2,213,887</b>	<b>1,755,340</b>	<b>6.1%</b>	<b>4.10</b>	<b>4.3%</b>	<b>1,549,904</b>
<b>Total México</b>	<b>68,363,107</b>	<b>3,729,480</b>	<b>5,466,174</b>	<b>5.5%</b>	<b>4.13</b>	<b>8.3%</b>	<b>5,703,567</b>

La absorción a lo largo de 2016 fue importante en la Ciudad de México, con una absorción neta de más de 950,000 m<sup>2</sup>. Le siguió Querétaro con poco menos de 750,000 m<sup>2</sup>. Los mercados de Monterrey, Guadalajara y Guanajuato ocuparon los siguientes sitios. A nivel nacional, la absorción neta fue muy robusta con más de 5.4 millones de m<sup>2</sup>, el doble de la absorción neta total registrada entre 2007 y 2014.

La tasa de disponibilidad a nivel nacional se mantuvo prácticamente en los mismos niveles, con una reducción marginal del 5.6% en el último trimestre de 2015 a 5.5% en el mismo trimestre de 2016.

El promedio no ponderado de las rentas incrementó marginalmente de un promedio nacional de US\$4.02 por m<sup>2</sup> al mes en diciembre de 2015, a US\$4.21 por m<sup>2</sup>/mes a finales de 2016, a pesar de la depreciación del peso frente al dólar presentada a lo largo del año.

En opinión de JLL, la demanda continuó en forma agresiva y algunos desarrolladores en varios mercados no fueron capaces de mantener el mismo ritmo de crecimiento. La tasa de disponibilidad en la Ciudad de México se cayó de 5.2% a 2.8% durante el año. Una de las razones para la desaceleración de crecimiento en este mercado fue la falta de tierra desarrollable, con título y zonificación adecuados.



Durante 2015 y 2016, JLL expandió la cobertura de parques industriales y añadió algunos parques suburbanos, que no habían sido considerados anteriormente. Las nuevas propiedades pudieran dar la impresión de que fueron desarrolladas y absorbidas en 2015/2016, pero en realidad fueron construidas a lo largo de los años previos.

### Región Norte

La actividad industrial mantuvo un momento positivo en la Región Norte del país durante 2016. El inventario se expandió en un 6.1% durante el año hasta alcanzar poco más de 36.1 millones de m².

La tasa de disponibilidad se redujo del 7.0% hacia finales de 2015 hasta 6.1% en diciembre de 2016. Los niveles de renta se incrementaron de US\$4.00 por m² al mes a US\$4.16 por m²/mes en el mismo período, a pesar de la depreciación del peso frente al dólar.

La absorción neta fue de poco más de 1.7 millones de metros cuadrados, cerca del 5% del inventario total y 81% más que la absorción presentada durante 2015.

Las transacciones más grandes durante 2016 en Monterrey fueron un proyecto construido a la medida (*"build to suit"*, o *"BTS"*) de poco más de 55,700 m<sup>2</sup> para Heineken; una expansión de 22,400 m<sup>2</sup> por parte de American Industries para Polaris; y un nuevo edificio de 21,900 m<sup>2</sup> de OXXO, desarrollado por Finsa.

Reynosa también estuvo activa con una reubicación de 15,200 m<sup>2</sup> de IGS para Kolder, y una reubicación del mismo IGS de 14,900 m<sup>2</sup> para Fresenius. Global concretó una reubicación de poco menos de 8,000 m<sup>2</sup> en el Parque Industrial Amistad en Saltillo.

### **Región Bajío**

Esta región continúa presentando un buen ritmo de crecimiento: el inventario creció 14.9% en la zona del Bajío durante 2016, incluyendo la entrega de espacio para BMW en San Luis Potosí - mercado cuyo inventario creció más de 27% - y un importante número de transacciones en Querétaro. La tasa de disponibilidad incrementó de 3.5% a finales de 2015 a 5.8% en diciembre de 2016.

Las transacciones más importantes en la región durante 2016 fueron el arrendamiento de 20,000 m<sup>2</sup> de Bonafont en Tlaquepaque, otro arrendamiento de 15,000 m<sup>2</sup> también de la misma empresa en Tlajomulco, y tres operaciones de Jabil Circuits en Zapopan. Todas éstas se dieron dentro de la zona metropolitana de Guadalajara.

La absorción en la región fue muy saludable, con más de 2.4 millones de metros cuadrados, sobresaliendo los mercados de Guadalajara, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí con absorciones por encima de las presentadas durante 2015.

Sin embargo, la tasa de disponibilidad se incrementó de 3.5% a finales de 2015 a 5.8% a finales de 2016. Querétaro presentó una absorción neta récord de prácticamente 750,000 m<sup>2</sup>, aunque no desplazó nuevas entregas, por lo que la tasa de disponibilidad se mantuvo estable en 7.4%, que es el nivel más alto dentro de la región.

### **Región Centro**

El inventario para la región creció 9.9%, sin embargo, este volumen incluye parques industriales que no habían sido cubierto por JLL en la zona de Puebla durante 2015. El inventario en la Ciudad de México creció 6%, mientras que Toluca no presentó cambio alguno.

Las tasas de disponibilidad en la región disminuyeron durante 2016, de 4.4% a 3.1%. La Ciudad de México presentó una importante reducción del 5.2% al 2.8%. En Puebla se incrementó debido a la expansión de cobertura de JLL que ahora incluye zonas más alejadas de la planta armadora de VW, una ubicación con tasas mayores. Ahora Puebla presenta niveles de 4.6%.

La renta promedio en la Ciudad de México se redujo de US\$5.25 por m<sup>2</sup>/mes a US\$4.95 por m<sup>2</sup> /mes. La principal causa de este ajuste, considerando que la tasa de disponibilidad disminuyó, es el hecho de que el peso perdió 30% en su cotización frente al dólar americano, y muchos de los contratos celebrados en 2016 fueron denominados en pesos, de ahí la reducción en términos de dólares por m<sup>2</sup> al mes.

La Ciudad de México absorbió más de 950,000 m<sup>2</sup> durante 2016. Los arrendamientos más grandes concretados durante el año fueron: 97,900 m<sup>2</sup> de Walmart en Megapark Tepetzotlán, 57,300 m<sup>2</sup> de Liverpool en parque industrial Izcalli 4 de

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Prologis, 42,000 m<sup>2</sup> de DHL en CAT y 29,000 m<sup>2</sup> para Geodis en Prologis Tepotzotlán. Bosch rentó 18,000 m<sup>2</sup> en Toluca, y Bocar desarrolló un edificio de 19,000 m<sup>2</sup> en Lerma.

## Desempeño Financiero

Los resultados del 1T17 se caracterizaron por: i) los primeros tres meses completos de operación de los inmuebles Ciénega y Redwood, los cuales fueron adquiridos a principios de noviembre y diciembre 2016, respectivamente; ii) la puesta en marcha de nuestro ERP SAP en su versión conocida como S/4 HANA en conjunto con la continuación de las actividades de formación del equipo Administrador de Fibra Mty; y iii) efectos de valuación sin impacto en la distribución de efectivo, tales como: a) la disminución en el valor razonable del portafolio de Fibra Mty, y b) la ganancia cambiaria no realizada de créditos bancarios en dólares por la apreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 20.6640 pesos por dólar al cierre del 4T16 a Ps. 18.7079 pesos por dólar al cierre del 1T17.

<i>miles de pesos</i>	1T17	4T16	Δ%	1T16	Δ%
<b>Ingresos totales</b>	<b>202,880</b>	<b>188,283</b>	<b>7.8%</b>	<b>118,375</b>	<b>71.4%</b>
<b>Mantenimiento y operación de inmuebles</b>	<b>27,663</b>	<b>29,182</b>	<b>(5.2%)</b>	<b>13,556</b>	<b>104.1%</b>
<b>Gastos de Administración</b>	<b>19,607</b>	<b>17,668</b>	<b>11.0%</b>	<b>16,291</b>	<b>20.4%</b>
<b>Plan ejecutivo basado en CBFIs</b>	<b>2,364</b>	<b>4,551</b>	<b>(48.1%)</b>	<b>1,789</b>	<b>32.1%</b>
<b>(Gasto) Ingreso por valor razonable de inmuebles</b>	<b>(163,803)</b>	<b>421,016</b>	<b>(138.9%)</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>7,210</b>	<b>2,559</b>	<b>181.8%</b>	<b>1,198</b>	<b>501.8%</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>21,073</b>	<b>15,831</b>	<b>33.1%</b>	<b>8,584</b>	<b>145.5%</b>
<b>Ganancia (Pérdida) por fluctuación cambiaria, neta</b>	<b>179,940</b>	<b>(88,087)</b>	<b>(304.3%)</b>	<b>1,044</b>	<b>17,135.6%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>155,520</b>	<b>456,539</b>	<b>(65.9%)</b>	<b>80,397</b>	<b>93.4%</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>177</b>	<b>163</b>	<b>8.6%</b>	<b>265</b>	<b>(33.2%)</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>155,343</b>	<b>456,376</b>	<b>(66.0%)</b>	<b>80,132</b>	<b>93.9%</b>
<b>Valuación de instrumentos financieros derivados</b>	<b>3,341</b>	<b>58,639</b>	<b>(94.3%)</b>	<b>(15,528)</b>	<b>(121.5%)</b>
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>158,684</b>	<b>515,015</b>	<b>(69.2%)</b>	<b>64,604</b>	<b>145.6%</b>

<i>miles de pesos</i>	1T17	4T16	Δ%	1T16	Δ%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>202,880</b>	<b>188,283</b>	<b>7.8%</b>	<b>118,375</b>	<b>71.4%</b>
<b>Mantenimiento y operación de inmuebles</b>	<b>(27,663)</b>	<b>(29,182)</b>	<b>(5.2%)</b>	<b>(13,556)</b>	<b>104.1%</b>
<b>Capex en resultados por cumplimiento con IFRS</b>	<b>1,189</b>	<b>6,071</b>	<b>(80.4%)</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>
<b>ION</b>	<b>176,406</b>	<b>165,172</b>	<b>6.8%</b>	<b>104,819</b>	<b>68.3%</b>
<b>Gastos de Administración</b>	<b>(19,607)</b>	<b>(17,668)</b>	<b>11.0%</b>	<b>(16,291)</b>	<b>20.4%</b>
<b>Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones</b>	<b>824</b>	<b>447</b>	<b>84.3%</b>	<b>265</b>	<b>210.9%</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>157,623</b>	<b>147,951</b>	<b>6.5%</b>	<b>88,793</b>	<b>77.5%</b>

### ***Ingresos Totales***

Los Ingresos Totales, para el 1T17, ascendieron a Ps. 202.9 millones, lo cual implica un incremento del 7.8% con respecto al trimestre anterior. Este resultado se explica principalmente por los tres meses completos de operación de los inmuebles Ciénega y Redwood, los cuales representaron un incremento de Ps. 16.3 millones, respecto al 4T16, aproximadamente, y por los efectos cambiarios, todavía favorables, del 1T17, al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.6680 para el 4T16 a un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 20.7224; compensada en menor medida por la disminución marginal en la ocupación del segmento de oficinas, debida primordialmente a la desocupación de ciertos espacios de oficinas en la Ciudad de México con el objeto de reposicionar dicho activo con nuevos inquilinos.

### ***Mantenimiento y operación de inmuebles***

Los Gastos relacionados con las propiedades alcanzaron los Ps. 27.7 millones, una disminución de 5.2% respecto al 4T16, esta disminución se debe principalmente a la realización de ciertos gastos de capital no recurrentes en el 4T16, los cuales fueron presentados en resultados como gastos operativos en cumplimiento con las NIIFs; y fue compensada en menor medida por i) los gastos de mantenimiento anuales de 2016 del portafolio Providencia, reconocidos sobre una base acumulada durante el 1T17, sin impacto en flujo de efectivo debido a que se recuperaron al 100% con los inquilinos ii) por los gastos de las propiedades adquiridas a finales del 4T16, y iii) por incrementos en el impuesto predial de ciertos inmuebles.

### ***Gastos de Administración***

Por lo que se refiere a gastos administrativos, fiduciarios y generales, estos ascendieron a Ps. 19.6 millones, un incremento de 11.0% respecto al 4T16, debido principalmente a mayores gastos por concepto de beneficios a

empleados, a la continuación de actividades de formación del equipo Administrador y gastos de naturaleza recurrente a partir del 1T17, por el inicio de operación de nuestro ERP SAP, tales como: renta de servidores y amortización del costo del ERP.

#### *Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Durante el 1T17, la Compañía registró una provisión de Ps. 2.4 millones que corresponde al plan de incentivos dirigido al Personal Clave de Fibra Mty. Esta provisión se pagará con CBFIs y está sujeta al logro de ciertos objetivos por parte de los participantes de dicho plan y a las condiciones de mercado, previamente aprobados por el Comité Técnico. En cumplimiento con NIIFs, esta provisión fue registrada en el estado de resultados.

#### *Gasto por valor razonable de propiedades de inversión*

El gasto por valor razonable de propiedades de inversión ascendió a Ps. 163.8 millones, ocasionando una disminución de Ps. 584.8 millones respecto al 4T16, esta disminución se debe principalmente a la volatilidad en tipo de cambio, la cual generó para el 1T17 una apreciación del peso frente al dólar de Ps. 1.9561 pesos por dólar.

#### *ION & UAFIDA*

El ION del 1T17 alcanzó Ps. 176.4 millones, 6.8% por encima del 4T16. Este resultado llevó el margen ION a 87.0%. Si aislamos de ingresos y gastos la recuperación de los gastos de mantenimiento anuales de 2016 del portafolio Providencia, los cuales no tuvieron impacto en flujo de efectivo como ya fue explicado en líneas anteriores, el margen ION asciende a 87.9% reflejando un crecimiento de 20 puntos base respecto al 4T16.

Consideramos el margen UAFIDA como un indicador muy importante para evaluar la eficiencia operativa de la Fibra. En el caso particular de Fibra Mty, refleja los beneficios de su estructura administrada internamente.

De esta manera, la UAFIDA para el 1T17 arrojó Ps. 157.6 millones, cifra superior al 4T16 por 6.5%. El margen UAFIDA alcanzó 77.7%. Si aislamos de ingresos y gastos la recuperación de los gastos de mantenimiento anuales de 2016 del portafolio Providencia, los cuales no tuvieron impacto en flujo de efectivo como ya fue explicado en líneas anteriores, el margen UAFIDA es de 78.5% reflejando una disminución de solo 10 puntos base con el nivel reportado en el 4T16.

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

#### *Resultado Financiero*

El resultado financiero, integrado por el resultado cambiario y el efecto neto del gasto y producto financiero, arrojó una ganancia de Ps. 166.1 millones al cierre del 1T17, generando un incremento de Ps. 267.5 millones respecto a la pérdida de Ps. 101.4 millones registrada en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por un efecto favorable en el resultado cambiario de Ps. 268.0 millones, derivado de la apreciación del peso frente al dólar, con impacto principal en la valuación del crédito sindicado de \$100 millones de dólares.

#### *Utilidad neta consolidada*

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty disminuyó Ps. 301.1 millones, al pasar de una ganancia de Ps. 456.4 millones en el 4T16 a una utilidad de Ps. 155.3 millones en el 1T17. Si aislamos las variaciones en el plan ejecutivo basado en CBFIs, el efecto por valor razonable de inmuebles y el resultado cambiario no realizado generado principalmente por la revaluación de pasivos bancarios, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty creció Ps. 13.6 millones, debido principalmente a los tres meses completos de operación de las adquisiciones efectuadas en el 4T16, y la disminución en gastos por mantenimientos mayores, compensados en menor medida por el incremento en los gastos de administración, por la continuación de las actividades de formación del equipo Administrador y el inicio de operación de nuestro ERP SAP.

### *Instrumentos financieros derivados*

El efecto de valor razonable de los instrumentos financieros derivados para el 1T17 fue de Ps. 3.3 millones, ocasionando una disminución de 94.3% respecto al 4T16, esta disminución se debe principalmente al incremento sustancial en tasas de interés durante el 4T16.

### *FFO & AFFO*

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 139.9 millones, que representa un incremento de 11.1%, equivalente a Ps. 0.2894 por CBFI. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFI para el 1T17 calculado sobre un precio del CBFI de Ps. 11.85 vigente al 31 de diciembre del 2016, alcanzó 9.8%.

Los gastos de capital ascendieron a Ps. 7.5 millones, lo cual llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 132.4 millones, lo anterior representó un incremento del 6.4% respecto al 4T16, y un AFFO por CBFI de Ps. 0.2739. Sobre una base anualizada, el rendimiento del AFFO/CBFI para el 1T17, calculado sobre un precio de Ps. 11.85, alcanzó 9.2%. La distribución correspondiente al 1T17 es equivalente al 100% del AFFO.

<i>miles de pesos</i>	1T17	4T16	Δ%	1T16	Δ%
<b>Utilidad Integral Consolidada</b>	<b>158,684</b>	<b>515,015</b>	<b>(69.2%)</b>	<b>64,604</b>	<b>145.6%</b>
<b>(Ingreso) Gasto por valuación de instrumentos financieros derivados</b>	<b>(3,341)</b>	<b>(58,639)</b>	<b>(94.3%)</b>	<b>15,528</b>	<b>(121.5%)</b>
<b>Gasto (Ingreso) por valor razonable de inmuebles</b>	<b>163,803</b>	<b>(421,016)</b>	<b>(138.9%)</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>
<b>(Ganancia) Pérdida por fluctuación cambiaria, no realizada</b>	<b>(181,323)</b>	<b>87,701</b>	<b>(306.8%)</b>	<b>(1,416)</b>	<b>12,705.3%</b>
<b>Depreciaciones y Amortizaciones</b>	<b>403</b>	<b>81</b>	<b>397.5%</b>	<b>47</b>	<b>757.4%</b>
<b>Devengo de Comisiones de Arrendamiento</b>	<b>421</b>	<b>366</b>	<b>15.0%</b>	<b>218</b>	<b>93.1%</b>
<b>Amortización costo de</b>	<b>1,491</b>	<b>2,063</b>	<b>(27.7%)</b>	<b>1,367</b>	<b>9.1%</b>



deuda					
Plan Ejecutivo basado en CBFIs	2,364	4,551	(48.1%)	1,789	32.1%
Ingreso lineal no monetario	(1,894)	(3,573)	(47.0%)	(1,346)	40.7%
Utilidad de Subsidiaria	(697)	(567)	22.9%	(511)	36.4%
FFO	139,911	125,982	11.1%	80,280	74.3%
Gastos de Capital <sup>1</sup>	(7,500) <sup>2</sup>	(1,497)	401.0%	(6,395)	17.3%
Comisiones de arrendamiento <sup>3</sup>	-	-	-	(169)	(100.0%)
AFFO	132,411	124,485	6.4%	73,716	79.6%

1. Dentro de los resultados del 1T17 y del 4T16 se encuentran considerados Ps. 1.2 millones y Ps. 6.1 millones en gastos, respectivamente, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con NIIFs.

2. Los Ps. 7,500 de gasto de capital se integran por: i) Ps. 140 miles capitalizados a propiedades de inversión, ii) Ps.4,921 miles pendientes de ejecutar y iii) reserva de Ps. 2,439 miles.

3. A partir del inicio del 3T16 la Compañía comenzó a financiar los pagos de comisiones por arrendamiento por lo que el efecto en el AFFO será vía gasto financiero.

### Distribución por CBFI

Fibra Mty distribuirá un total de Ps. 132.4 millones, 100% del AFFO correspondiente al 1T17, equivalente a Ps. 0.2739 por CBFI.

	1T17	4T16	3T16	2T16*	1T16
CBFIs en circulación (en miles)	483,398.368	482,504.690	482,504.690	482,504.690	304,469.270
Precio del CBFI (inicio del año)	Ps. 11.85	Ps. 12.90	Ps. 12.90	Ps. 12.90	Ps. 12.90
Precio del CBFI (inicio del Trimestre)	Ps. 11.85	Ps. 12.60	Ps. 12.74	Ps. 12.48	Ps. 12.90
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 132,411	Ps. 124,485	Ps. 114,501	Ps. 96,675	Ps. 72,000
Distribución por CBFI	Ps. 0.2739	Ps. 0.2580	Ps. 0.2373	Ps. 0.2292	Ps. 0.2365
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio	9.2%	8.0%	7.4%	7.1%	7.3%

del año)

Rendimiento de la  
distribución  
anualizada (Inicio  
del Trimestre)

9.2%

8.2%

7.5%

7.3%

7.3%

\*El 2T16 incluye 304,469.270 CBFIs en circulación para abril y 482,504.690 para

mayo y junio.

**Deuda y Efectivo**

Al 31 de marzo de 2017 el fideicomiso cuenta con 2 créditos bancarios, como se describe a continuación:

<i>miles de pesos</i>	1T17	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31mar17	Tasa Fija Cobertura	4T16	Δ% 1T17 vs 4T16
<b>Créditos con Garantía</b>							
Sindicato de Bancos	1,870,790	US\$	Libor + 2.5%	3.482%	3.869%	1,859,760	0.6%
Seguros							
Monterrey New York Life ("SMNYL")	123,435	US\$	5.10%	N/A	N/A	141,168	(12.6%)
<b>TOTAL</b>	<b>1,994,225<sup>(1)</sup></b>					<b>2,000,928<sup>(2)</sup></b>	

<sup>(1)</sup> Equivalentes a US\$ 106,597 miles a un TC de Ps. 18.7079 correspondiente al 31 de marzo de 2017.

<sup>(2)</sup> Equivalentes a US\$ 96,832 miles a un TC de Ps. 20.6640 correspondiente al 31 de diciembre de 2016.

<b>Tasa Fija</b>	100%	<b>Denominados US\$</b>	100%
<b>Tasa Variable</b>	0%	<b>Denominados MXN</b>	0%

<i>Vencimientos</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Monto	13,362	77,761	81,405	1,770,643	21,796	22,950	6,308	1,994,225
Porcentaje	0.7%	3.9%	4.1%	88.8%	1.1%	1.1%	0.3%	100%

**Crédito Sindicado**

Hasta el 31 de diciembre del 2016 se habían realizado 3 disposiciones por un monto acumulado de US\$90 millones de la línea del Crédito Sindicado, firmado el 15 de diciembre de 2015, las cuales fueron utilizadas principalmente para liquidar las adquisiciones de los inmuebles de Prometeo, Ciénega, Redwood y Catacha 2, así como pagar de forma anticipada un crédito puente de Ps. 90 millones contratado con Actinver a finales del 2015. Las tasas variables de estas 3 disposiciones fueron cubiertas mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándolas en una tasa ponderada de 3.8250% en dólares.

La cuarta y última disposición de este crédito, por US\$ 10 millones, fue realizada el pasado 30 de marzo para liquidar adquisiciones de los próximos meses. La tasa variable de este crédito fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.2650% en dólares.

**Crédito Seguros Monterrey New York Life**

El crédito por US\$ 6.6 millones corresponde a la asunción de una deuda existente por la adquisición del inmueble Redwood contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en marzo del 2023.

### **Efectivo**

Respecto a posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 625.0 millones en caja, un incremento de Ps. 228.2 millones respecto al 31 de diciembre de 2016, generado principalmente por la disposición final de la línea de crédito sindicada por US\$10 millones, la cual, neta del servicio de deuda de la Compañía ascendió a Ps. 163.4 millones; y la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Fortaleza por un importe de Ps. 67.9 millones.

### **Eventos Relevantes**

1. El 9 de febrero de 2017, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Fortaleza. El importe de la devolución fue de Ps. 67.9 millones, el cual incluye una actualización de Ps. 1.6 millones.

## Conferencia Telefónica



Números de marcación

Estados Unidos / Internacional  
Tel: 1-334-323-7224

México:  
Tel: +001 334-323-7224

Código de acceso  
FIBRA

Grabación  
Disponible 60 min. después de  
la conferencia en:  
[www.fibramty.com](http://www.fibramty.com)

Publicación de resultados 1T17  
Martes 2 de mayo de 2017  
(al cierre de mercado)

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

**fibramty**

**1T17**

**CONFERENCIA  
TELEFÓNICA**

**Fecha:**  
Miércoles 3 de Mayo de 2017

**Hora:**  
11:00 A.M. (Hora del Centro, México D.F.)  
12:00 P.M. (Hora del Este, N.Y.)

**Dirigida por:**  
Jorge Ávalos - Director General  
Javier Llaca - Director de Operaciones  
Jaime Martínez - Director de Finanzas

Actinver  
BBVA Bancomer  
Signum Research  
Vector Servicios Financieros

Pablo Duarte  
Francisco Chavez  
Armando Rodriguez  
Jorge Placido

## Acerca de Fibra Mty

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

## Advertencia Legal

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

## 2) EL FIDEICOMISO

### a) Historia y desarrollo del fideicomiso

#### 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 identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), ("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

##### *Dirección y Teléfono del Administrador*

El Administrador de Fibra Mty tiene su domicilio en Boulevard Antonio L. Rodríguez 1884 Piso PM, Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64650. Teléfono: (81) 41-60-14-00.

##### *Dirección y Teléfono del Fiduciario*

Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, tiene su domicilio en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 9, Lomas de Chapultepec, 11000, México D.F. Teléfono: +52 (55) 53-50-33-33.

#### 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 consecución 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 Fibra Mty ha celebrado 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 operado a través de un Comité Técnico.

### **Descripción esquemática y numérica de las principales inversiones realizadas**

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección "Desempeño Operativo" subsección "Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica"

### **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.



Nuestro Portafolio se compone de 35 Inmuebles Corporativos, con una Superficie Bruta Rentable de 404,289 metros cuadrados y que cuentan con un nivel de ocupación por encima del 96%. El Portafolio está compuesto por derechos fideicomisarios sobre: (a) 10 inmuebles para oficinas con un Superficie Bruta Rentable de 121,029 metros cuadrados; (b) 20 inmuebles industriales con un Superficie Bruta Rentable de 264,970 metros cuadrados; y (c) 5 inmuebles comerciales con un Superficie Bruta Rentable de 18,290 metros cuadrados.

## ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Al 31 de marzo de 2017, 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
<b>Fibra Monterrey</b>	1555040	Nominativa	35	24/03/2025
<b>Fibra Monterrey</b>	1555041	Nominativa	36	24/03/2025
<b>Fibra Mty y Diseño</b>	1559454	Mixta	35	24/03/2025
<b>Fibra Mty y Diseño</b>	1559455	Mixta	36	24/03/2025
<b>Fibra Mty y Diseño</b>	1561837	Mixta	35	08/04/2025
<b>Fibra Mty y Diseño</b>	1561838	Mixta	36	08/04/2025

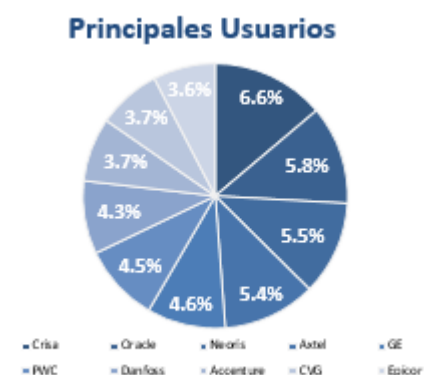
### Licencias y/u Otros Contratos Relevantes.

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

Calculados sobre los contratos vigentes al 31 de marzo de 2017 y 2016 los 10 clientes más relevantes en términos de ingresos de Fibra Mty fueron los siguientes:

Al 31 de Marzo 2017



Al 31 de Marzo 2016



#### 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.

#### v) Recursos humanos

Fibra Mty es administrada y asesorada internamente por el presidente de su Comité Técnico y por Administrador Fibra Mty, S.C., misma sociedad que a la fecha del presente reporte cuenta con 23 empleados. Administrador Fibra Mty, S.C. es una entidad 99.99% propiedad de Fibra Mty.

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 de, y compensados por, Administrador Fibra Mty, S.C.

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.

**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 (NIIF).

**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 Auditoría 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 diseñada por el Comité Técnico y la supervisión de la misma. Entre las responsabilidades del Director General se encuentran: (i) la supervisión de la operación de Fibra Mty, (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 requiere 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 de la compañía; (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 requiere 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.

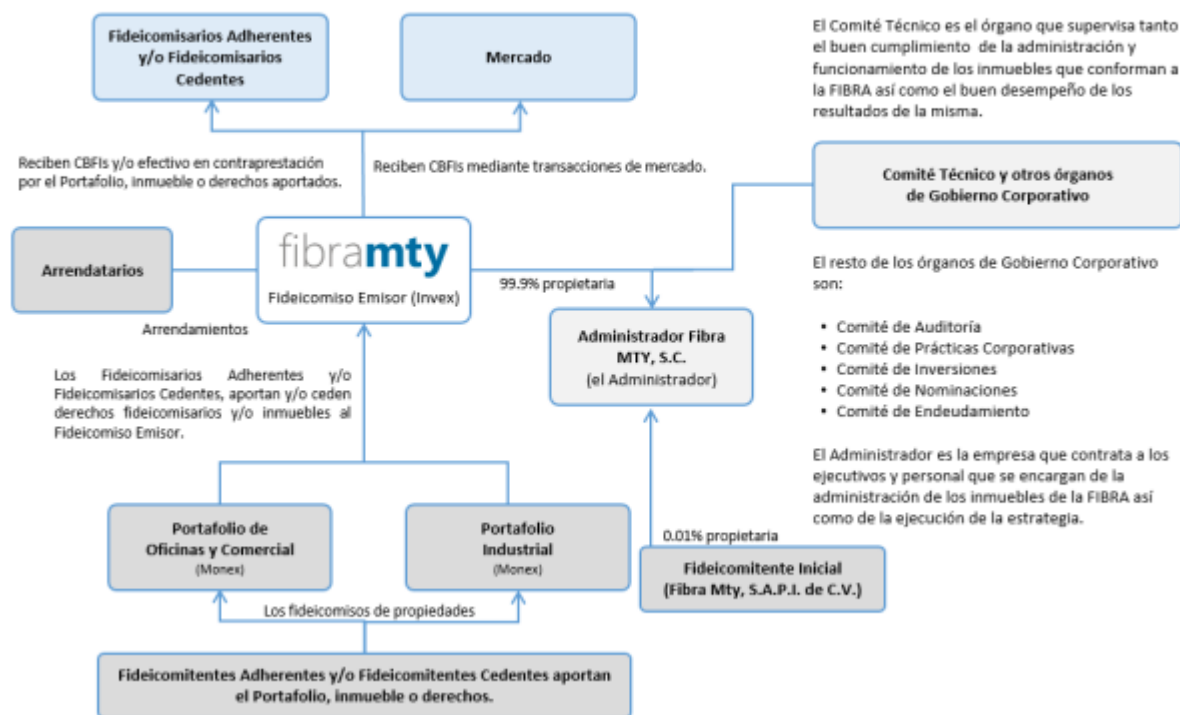
El Director de Administración y Finanzas del Administrador le reporta al Director General. El Director de Administración y Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico, previa opinión del Comité de Nominaciones y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestro Administrador. La remoción y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

## **vi) Información de mercado**

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial”

## vii) Estructura de administración

## Estructura organizacional y Operación de Fibra Mty



## viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Al 31 de marzo de 2017 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 Fideicomiso 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 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 aplase 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.

#### **x) Distribuciones.**

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 deben restar las pérdidas 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 las Distribuciones de Efectivo se realizan de 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.

### **c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso**

#### **i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.**

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Indicadores Operativos”.

#### **ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.**

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Adquisiciones”

#### *Variación en saldo y número de activos*

##### Propiedades de inversión

	Saldo al 31 de diciembre de 2016	Adiciones e inversiones de capital	Capitalización	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de marzo de 2017
Propiedades de inversión:					
Casona <sup>(1)</sup>	\$309,951			(\$19,335)	\$290,616
Catacha <sup>(2)</sup>	47,565			97	47,662
Monza <sup>(2)</sup>	232,756			4,116	236,872
Monza 2	80,672			2,853	83,525
Prometeo	528,899			10,750	539,649
Oficinas en el Parque <sup>(1)</sup>	1,761,204			(213)	1,760,991
Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	588,498			8,508	597,006
Axtel <sup>(1)</sup>	377,987			1,418	379,405



Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Atento <sup>(1)</sup>	89,566		(752)	88,814
Cuadrante <sup>(1)</sup>	118,257		581	118,838
Danfoss <sup>(1)</sup>	294,421		(20,543)	273,878
Cuprum <sup>(1)</sup>	146,508		17,045	163,553
Ciénega	289,240		(27,329)	261,911
Fortaleza	615,000		-	615,000
Nico 1 <sup>(1)</sup>	592,942		(56,025)	536,917
Providencia	937,964		(88,625)	849,339
Redwood <sup>(3)</sup>	759,729		(4,902)	754,827
Santiago <sup>(2)</sup>	175,086		12,993	188,079
Construcciones en proceso:				
Expansión Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	16,030			16,030
Catacha 2	22,119	11,971	(4,440)	29,650
Inversiones de capital	10,740	139		10,879
			(\$163,803	
Total propiedades de inversión	<u>\$7,995,134</u>	<u>\$12,110</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$7,843,441</u>

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la medición del valor razonable, se utilizan supuestos como la tasa de capitalización en los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones prevalecientes del mercado; la renta mensual a partir del uso y clasificación constructiva de los inmuebles; y el valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio mensual utilizada en los flujos de efectivo descontados de las propiedades de Fibra MTY. El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY generado durante el primer trimestre de 2017 por \$163,803 fue ocasionado principalmente por la apreciación del peso frente al dólar durante este periodo.

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

### iii) Evolución de los activos del fideicomiso

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica”

*Área Bruta Rentable*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Área Bruta Rentable”

*Composición por Uso de la Propiedad*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Composición por Uso de la Propiedad”

*Distribución de Arrendatarios por Giro Económico*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Distribución de Arrendatarios por Giro Económico”

*Ocupación*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Ocupación”

*Vencimientos de Contratos de Arrendamiento*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

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

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsecciones “Indicadores clave de Desempeño del Portafolio” y “Renta en dólares por m<sup>2</sup> y por tipo de inmueble”.

**iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria**

*Desempeño de los activos*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, en las secciones “Indicadores Financieros” e “Indicadores Financieros por CBFi”

*Desempeño Financiero*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero”

*Ingresos Totales*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Ingresos Totales”

*Gastos Operativos*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Mantenimiento y Operación de inmuebles”

*Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Costos de Administración”

*Plan ejecutivo basado en CBFIs*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Plan ejecutivo basado en CBFIs”

*ION & UAFIDA*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “ION & UAFIDA”

#### *Resultado Financiero*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Resultado Financiero”

#### *Utilidad neta e integral consolidada*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Utilidad neta consolidada”

#### *Deuda y Efectivo*

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Deuda y Efectivo”

### **v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones**

Al 31 de Marzo de 2017 Fibra Mty mantiene su calendario de inversiones en aproximadamente Ps. 5,320 millones más IVA, a la fecha del presente reporte ha concluido Ps. 4,176 millones; el remanente de 1,144 millones corresponde al proyecto Huasteco, actualmente en auditoria de compra.

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre anexado al inicio de este apartado, en la sección “Resumen de Adquisiciones concluidas”

### **vi) Informe de deudores relevantes.**

Al 31 de marzo de 2017 no contamos con deudores relevantes.

*Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento*

	<b>31 de marzo de 2017</b>	<b>31 de diciembre de 2016</b>
Clientes	\$11,034	\$ 4,717
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	155	141
Deudores diversos	8	-
Total	<u>\$11,197</u>	<u>\$ 4,858</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar y estimación de cuentas de cobro dudoso

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 adquirente 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 adquirente 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 previstos 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 cumple 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 aplase 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, reembolsos 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 pudiese 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% el 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 pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las “Pérdidas 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 pérdida, 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 Pérdidas 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 pudiese 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.

***iii) Convenios de Adquisición de Inmuebles.***

Durante el período reportado Fibra MTY no llevó a cabo Convenios de Adquisición de Inmuebles:

***iv) Contratos de Arrendamiento***

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexo al inicio de este apartado, sección “Desempeño Operativo” subsección “Vencimientos de Contratos de Arrendamiento”

***v) Incumplimientos de Contratos Relevantes.***

Al término del Primer Trimestre de 2017, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

**e) Administradores.**

***i) Administradores u Operadores.***

Las obligaciones y responsabilidades del 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*”.

***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 Ecuéstre 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 Artístico 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 PINSON CORREA	Si	ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

<u>Miembro Propietario</u>	<u>Ind.</u>	<u>Miembro Suplente</u>
BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO (PRESIDENTE)	Si	MAURICIO MORALES SADA
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL

**COMITÉ DE PRÁCTICAS CORPORATIVAS**

<u>Miembro Propietario</u>	<u>Ind.</u>	<u>Miembro Suplente</u>
JUAN CARLOS CALDERON GUZMAN (PRESIDENTE)	Si	SANTIAGO PINSON CORREA
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES
BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO	Si	MAURICIO MORALES SADA
FEDERICO GARZA SANTOS	No	DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS

**COMITÉ DE INVERSIONES**

<u>Miembro Propietario</u>	<u>Ind.</u>	<u>Miembro Suplente</u>
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 PINSON CORREA	Si	ANTONIO DE JESÚS SIBAJA LUNA

**COMITÉ DE NOMINACIONES**

<u>Miembro Propietario</u>	<u>Ind.</u>	<u>Miembro Suplente</u>
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**

<u>Miembro Propietario</u>	<u>Ind.</u>	<u>Miembro Suplente</u>
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES (PRESIDENTE)	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL
JUAN CARLOS CALDERON GUZMAN	Si	SANTIAGO PINSON CORREA
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS 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 Tenedores 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 sesionará 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 primer trimestre de 2017, se celebró la siguiente Asamblea de Tenedores:

#### **Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 31 de marzo de 2017:**

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

Se aprueban los estados financieros consolidados anuales de Fibra Mty su subsidiaria Administrador Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

Se aprueba la aplicación de la utilidad neta consolidada de Fibra Mty y su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C. correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

Se aprueba el Reporte Anual de Fibra Mty por lo que respecta al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 para su posterior presentación a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Se aprueba la ratificación y designación de miembros del Comité Técnico, así como la designación del presidente del propio Comité Técnico y del prosecretario no miembro para quedar como sigue:

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

Se califica la independencia de los miembros del Comité Técnico previamente designados e identificados como Miembros Independientes.

Se toma conocimiento respecto del informe rendido por Administrador Fibra Mty, S.C., en cuanto a la estrategia de crecimiento de Fibra Mty.

Se aprueba la emisión adicional de hasta 80,000,000 (ochenta millones) de CBFIs por parte de Fibra Mty.

Se aprueba a los directivos de Fibra Mty para que determinen las características definitivas de los CBFIs mencionados en el acuerdo anterior.

Se aprueba que Fibra Mty lleve a cabo la estructuración e implementación de un programa de colocación y oferta pública de CBFIs y de CEBUREs con carácter revolvente, hasta por un monto total de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en forma combinada o su equivalente en Dólares o UDIs para el caso de los CEBUREs.

Se aprueba que se solicita la autorización a la CNBV de los formatos de suplementos informativos, avisos y documentos con información clave para la inversión para llevar a cabo emisiones y/o colocaciones al amparo del Programa bajo la modalidad de emisora recurrente.

Se aprueba la suscripción y celebración por parte de Fibra Mty de cualquier prospecto, suplemento o documento relacionado al Programa.

Se aprueba la modificación de tiempo en tiempo del Título de los CBFIs.

Se faculta al Comité Técnico para que determine las características definitivas de los CBFIs que se coloquen y suscriban al amparo del Programa.

Se aprueba la emisión adicional de hasta 850,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs por parte de Fibra Mty.

Se aprueba que Fibra Mty implemente un programa para la adquisición de CBFIs propios, de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables.

Se aprueba llevar a cabo una modificación al Fideicomiso, a fin de contemplar en los fines del mismo la implementación del programa de recompra de CBFIs propios.

Se aprueba que el Comité Técnico deberá elaborar y aprobar las políticas de operación del programa de recompra, y dichas políticas deberán ser aprobadas por los Tenedores reunidos en asamblea.

Se designan delegados especiales de la Asamblea.

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

Las comisiones y gastos de administración incurridos por Fibra MTY por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017, y 2016 fueron:



<i>(cifras en miles de pesos)</i>	1T2017	1T2016	Variación expresada en monto	Variación expresada en porcentaje
<b>Beneficios a empleados</b>	13,191	11,463 <sup>(1)</sup>	1,728	15.1%
<b>Honorarios administrativos</b>	1,467	1,808 <sup>(1)</sup>	(341)	(18.9%)
<b>Honorarios Legales</b>	9	-	9	100.0%
<b>Honorarios fiduciarios, de auditoria y asesores externos</b>	2,234	1,572	662	42.1%
<b>Honorarios a consejeros</b>	300	450	(150)	(33.3%)
<b>Honorarios por avalúo de propiedades</b>	487	-	487	100.0%
<b>Gastos Generales</b>	1,919	998	921	92.3%
<b>Plan ejecutivo basado en CBFIs</b>	2,364	1,789	575	32.1%
<b>Total</b>	<b>21,971</b>	<b>18,080</b>	<b>3,891</b>	<b>21.5%</b>

<sup>(1)</sup> Para propósitos comparativos reclasificamos los honorarios del presidente del Comité Técnico de la línea de beneficios a empleados a la línea de honorarios administrativos.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

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 se muestran a continuación:

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2017</b>	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2016</b>
<b>Ingresos por renta y mantenimiento:</b>		

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$-	\$478
Servicios Maple, SA de CV <sup>(1)</sup>	-	452
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	3,117	2,737
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	4,763	3,591
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	4,900	4,691
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	1,738	1,682
Nexus Talent, S.C. <sup>(1)</sup>	100	120
Aranda Capital, S.C. <sup>(1)</sup>	-	113
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1)</sup>	1,633	1,485
	<u>\$16,251</u>	<u>\$15,349</u>

**Servicios administrativos y de administración de inmuebles:**

DSI Soluciones Administrativas <sup>(1) (2)</sup>	\$7,700	\$ 3,191
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	398	-
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	19	43
Talous Consulting Services, S.C. <sup>(1)</sup>	220	110
	<u>\$8,337</u>	<u>\$3,344</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son como sigue:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>		
Nexus Talent, S.C. <sup>(1)</sup>	\$104	-
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. <sup>(1)</sup>	2	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)(5)</sup>	2,000	2,000
Otras cuentas por cobrar <sup>(3)</sup>	49	141
	<u>\$2,155</u>	<u>\$ 2,141</u>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	\$1,493	1,641
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	294	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	2,800	-
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	165	183
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	561	561
Buro Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	2,568	2,836
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1) (4)</sup>	255	282
	<u>\$9,700</u>	<u>\$ 7,067</u>

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

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

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

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

(5)Fondeo entregado al proveedor para la prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso.

#### **h) Auditores externos.**

A la fecha del presente Reporte Trimestral no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

#### **i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores**

Al 31 de marzo de 2017 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.

## 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 marzo de 2017:

Tenedor	Porcentaje
Desarrollos Delta	19.87%
Público Inversionista:	
- Inversionistas Institucionales (AFORES, Fondos de inversión y pensiones)	53.95%
- Inversionistas Patrimoniales	10.73%
Otros Aportantes	9.76%
Fideicomiso Garza Santos	5.69%

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 <sup>(1)(4)</sup>				
Pesos Nominales				
	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(2)</sup>	Cierre <sup>(3)</sup>	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
<b>2014</b>	<b>12.45</b>	<b>12.00</b>	<b>12.20</b>	<b>97,933.00</b>
<b>2015</b>	<b>13.04</b>	<b>11.65</b>	<b>12.90</b>	<b>798,952.75</b>
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
<b>2016</b>	<b>13.49</b>	<b>11.00</b>	<b>11.85</b>	<b>2,946,087.45</b>
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
<b>2017</b>				
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	12.00	10.65	11.28	541,854.92

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Trimestre				
Abril	11.47	10.80	11.28	398,303.47

- (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.*

#### Desempeño de los valores emitidos

Dirigirse al Reporte del Primer Trimestre 2017 anexado al inicio de este apartado, sección “Desempeño Financiero” subsección “Distribución por CBF”

#### *iii) Formador de mercado.*

Al 31 de marzo de 2017 la Compañía no cuenta con un Formador de mercado

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

Información financiera actual y proforma, no auditada, al y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria**  
**Estados consolidados condensados de posición financiera antes y después de las adquisiciones “Nico 1”, “Providencia”, “Fortaleza”, “Ciénega”, “Redwood” y estado condensado de posición financiera proforma**  
**Al 31 de marzo de 2017 y 2016.**  
**(En miles de pesos)**

	Información actual al 31 de marzo de 2017							Información Proforma al 31 de marzo de 2016						
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria sin adquisiciones	Immueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Immueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Immueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Immueble Redwood (Notas 3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria con adquisiciones	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Immueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Immueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Immueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Immueble Redwood (Notas 3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria proforma
Activo														
Activo circulante:														
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$470,415	\$70,494	\$ 123,015	\$(39,850)	\$1,846	\$(938)	\$634,962	\$171,825	\$6,688	\$ 7,038	\$(12,917)	\$1,846	\$5,140	\$179,620
Cuentas por cobrar	11,197	-	-	-	-	-	11,197	6,414	-	-	-	-	-	6,414
Impuestos por recuperar	-	-	-	-	9,884	89,550	99,434	58,546	59,545	107,916	72,968	33,241	86,921	419,137
Otros activos circulantes	19,003	-	-	-	-	-	19,003	11,649	-	-	-	-	-	11,649
Total del activo circulante	500,615	70,494	123,015	(39,850)	11,730	88,592	754,596	248,434	66,233	114,954	60,051	35,087	92,061	616,820
Propiedades de inversión	4,825,447	536,917	849,339	615,000	261,911	754,827	7,843,441	4,556,310	468,367	841,093	671,714	235,436	653,271	7,426,191
Instrumentos financieros derivados	6,727	-	-	-	7,097	10,560	24,384	-	-	-	-	7,097	10,560	17,657
Otros activos	52,234	-	-	-	-	-	52,234	14,515	-	-	-	-	-	14,515
Total del activo no circulante	4,884,408	536,917	849,339	615,000	269,008	765,387	7,920,059	4,570,825	468,367	841,093	671,714	242,533	663,831	7,458,363
Total del activo	\$ 5,385,023	\$ 607,411	\$ 972,354	\$ 575,150	\$ 280,738	\$ 853,979	\$ 8,674,655	\$ 4,819,259	\$ 534,600	\$ 956,047	\$ 731,765	\$ 277,620	\$ 755,892	\$ 8,075,183



**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria Estados consolidados condensados de posición financiera antes y después de las adquisiciones “Nico 1”, “Providencia”, “Fortaleza”, “Ciénega”, “Redwood” y estado condensado de posición financiera proforma Al 31 de marzo de 2017 y 2016.**  
(En miles de pesos)

	Información actual al 31 de marzo de 2017					Información Proforma al 31 de marzo de 2016								
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria sin adquisiciones	Inmueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Inmueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Inmueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Inmueble Redwood (Notas 3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria con adquisiciones	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Inmueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Inmueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Inmueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Inmueble Redwood (Notas 3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria proforma
<b>Pasivo y patrimonio</b>														
<b>Pasivo circulante:</b>														
Vencimiento a corto plazo de pasivo a largo plazo	\$ 7,533	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,051	\$ 22,937	\$ 32,521	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16,279	\$ 16,279
Intereses por pagar	2,862	-	-	-	-	-	2,862	1,179	-	-	-	-	-	\$ 1,179
Cuentas por pagar	10,748	-	-	-	-	933	11,681	83,352	-	-	-	-	933	84,285
Impuestos por pagar	41,430	-	-	-	(23,357)	(9,935)	8,138	1,162	-	-	-	-	-	1,162
Depósitos de los arrendatarios	4,133	-	-	152	-	1,034	5,319	2,305	-	-	1,632	-	963	5,100
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>66,706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152</b>	<b>(21,306)</b>	<b>14,969</b>	<b>60,521</b>	<b>88,198</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,632</b>	<b>-</b>	<b>18,175</b>	<b>108,005</b>
Préstamos bancarios de largo plazo	936,666	-	-	-	261,397	740,079	1,938,142	634,776	-	-	-	268,677	723,913	1,627,366
Impuestos a la utilidad diferidos	2,162	-	-	-	-	-	2,162	1,195	-	-	-	-	-	1,195
Instrumentos financieros derivados	15	-	-	-	-	-	15	15,179	-	-	-	-	-	15,179
Depósitos de los arrendatarios	43,584	7,253	7,633	3,973	1,846	3,466	67,755	41,775	6,688	7,038	3,969	1,846	3,244	64,560
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,049,133</b>	<b>7,253</b>	<b>7,633</b>	<b>4,125</b>	<b>241,937</b>	<b>758,514</b>	<b>2,608,595</b>	<b>781,123</b>	<b>6,688</b>	<b>7,038</b>	<b>5,601</b>	<b>270,523</b>	<b>745,332</b>	<b>1,816,305</b>
Patrimonio de los fideicomitantes	4,335,890	600,158	964,721	571,025	38,801	95,465	6,606,060	4,038,136	527,912	949,009	726,164	7,097	10,560	6,255,878
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 5,385,023</b>	<b>\$ 607,411</b>	<b>\$ 972,354</b>	<b>\$ 575,150</b>	<b>\$ 580,738</b>	<b>\$ 853,979</b>	<b>\$ 8,674,655</b>	<b>\$ 4,819,259</b>	<b>\$ 534,600</b>	<b>\$ 956,047</b>	<b>\$ 731,765</b>	<b>\$ 277,620</b>	<b>\$ 755,892</b>	<b>\$ 8,075,183</b>

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

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria**  
**Estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales antes y después de las adquisiciones de “Nico 1”, “Providencia”, “Fortaleza”, “Ciénega”, “Redwood” y Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma**  
 Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016.  
 (En miles de pesos, excepto utilidad por CBFI)

	2016											
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria con adquisiciones (Notas 3 y 5)						Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Notas 3 y 5)					
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria sin adquisiciones (Notas 3 y 5)	Inmueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Inmueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Inmueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Inmueble Redwood (Notas 3 y 5)	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria (Notas 3 y 5)	Inmueble Nico 1 (Notas 3 y 5)	Portafolio Providencia (Notas 3 y 5)	Inmueble Fortaleza (Notas 3 y 5)	Inmueble Ciénega (Notas 3 y 5)	Inmueble Redwood (Notas 3 y 5)
Ingresos totales	\$ 128,850	\$ 12,001	\$ 24,423	12,917	5,687	19,002	202,880	118,375	10,563	19,323	14,982	5,687
Mantenimiento y operación de inmuebles	13,292	31	2,148	3,684	16	1,910	21,081	9,417	31	-	3,398	-
Honorarios de administración de inmuebles	2,095	234	289	242	8	173	3,041	1,849	210	209	231	6
Predial	2,150	96	111	219	6	68	2,650	1,889	57	109	202	6
Seguros	610	42	82	75	21	61	891	401	40	78	66	21
Servicios administrativos	14,658	-	-	-	-	-	14,658	13,271	-	-	-	-
Servicios fiduciarios y gastos generales	4,949	-	-	-	-	-	4,949	3,020	-	-	-	-
Plan a ejecutivos basado en CBFI's	2,364	-	-	-	-	-	2,364	1,789	-	-	-	-
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	13,078	(56,025)	(88,625)	-	(27,329)	(4,902)	(163,803)	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	7,210	-	-	-	-	-	7,210	1,198	-	-	-	-
Gastos financieros	9,958	-	-	-	2,687	8,428	21,073	8,584	-	-	-	2,638
Pérdida cambiaria, neta	74,467	-	-	-	26,918	78,555	179,940	1,044	-	-	-	(94)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	173,529	(44,427)	(66,832)	8,697	2,638	82,015	155,520	80,397	10,225	18,927	11,085	2,982
Impuestos a la utilidad	177	-	-	-	-	-	177	265	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) neta consolidada	173,352	(44,427)	(66,832)	8,697	2,638	82,015	155,343	80,132	10,225	18,927	11,085	2,982

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Inver Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria**  
**Estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales antes y después de las adquisiciones de “Nico 1”, “Providencia”, “Fortaleza”, “Ciénega”, “Redwood” y Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma**  
 Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016.  
 (En miles de pesos, excepto utilidad por CBFT)

	2017										2016									
	Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria					Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria con adquisiciones					Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria					Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria proforma				
	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria	Irrevocable No. F/2157 y Subsidiaria
	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)	adquisiciones (Notas 3 y 5)
Otros componentes de la utilidad integral:																				
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:																				
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	2,532	-	-	-	(112)	921	3,341	(15,528)	-	-	(112)	921	(14,719)	-	-	-	-	-	-	-
Total de otros componentes de la utilidad integral	2,532	-	-	-	(112)	921	3,341	(15,528)	-	-	(112)	921	(14,719)	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) integral consolidada	175,884	(44,427)	(66,835)	8,697	2,426	82,936	158,684	64,604	10,225	18,927	11,085	2,570	6,741	114,452	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta básica consolidada por CBFT **	\$ 0.57	-	-	-	-	-	\$ 0.32	\$ 0.26	-	-	-	-	-	\$ 0.27	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta diluida consolidada por CBFT **	\$ 0.57	-	-	-	-	-	\$ 0.32	\$ 0.26	-	-	-	-	-	\$ 0.27	-	-	-	-	-	-
Miles de CBFT básicos promedio	304,767,163	45,279,825	81,943,173	50,812,422	-	-	482,802,583	304,010,255	42,633,521	76,640,795	58,761,104	-	-	482,045,675	-	-	-	-	-	-
Miles de CBFT diluidos promedio	304,908,457	45,279,825	81,943,173	50,812,422	-	-	482,943,877	304,334,712	42,633,521	76,640,795	58,761,104	-	-	482,370,132	-	-	-	-	-	-

\*\* Certificados Bursátiles Financieros Inmobiliarios.  
 Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados proforma.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria****Notas a la información financiera actual y proforma no auditada**

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016.

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

**1. Actividades**

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como

fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

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

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

**2. Cumplimiento con la Circular Única de Emisoras**

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

"Adicionalmente, en la información trimestral que presente la emisora correspondiente al trimestre en que surta efectos la reestructuración societaria y durante los 3 siguientes, deberá incluir en sus notas, para efectos comparativos, estados financieros con cifras proforma en los que se presente la situación financiera y los resultados de la emisora como si la reestructuración respectiva hubiera surtido efectos en el mismo trimestre

del ejercicio anterior. La información financiera proforma deberá elaborarse de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones.”

Fibra MTY presenta la siguiente información financiera condensada no auditada al y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, correspondiente al tercer trimestre siguiente a aquel en que surtieron efectos las reestructuras societarias ocurridas el 19 y 25 de mayo de 2016 por las adquisiciones del inmueble “Nico 1” y del portafolio “Providencia”, respectivamente; al segundo trimestre siguiente a aquel en que surtió efectos la reestructura societaria ocurrida el 31 de agosto de 2016 por la adquisición del inmueble “Fortaleza”; y al primer trimestre siguiente a aquel en que surtieron efectos las reestructuras societarias ocurridas el 8 de noviembre de 2016 por la adquisición del inmueble “Ciénega” y el 6 de diciembre de 2016 por la adquisición del inmueble “Redwood”:

- Estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2017 con y sin las adquisiciones “Nico 1”, “Providencia”, “Fortaleza”, “Ciénega”, “Redwood” (en adelante, “las adquisiciones”) para propósitos comparativos.
- Estado consolidado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2016.
- Estado consolidado condensado de resultados y otros resultados integrales por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 con y sin las adquisiciones para propósitos comparativos.
- Estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016.
- Notas a la información financiera real y proforma no auditada, por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente.

### 3. Descripción de las adquisiciones

#### Inmueble “Nico 1”

Consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY de una nave industrial de 43,272 metros cuadrados, la cual está localizada 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 (*build-to-suit*) para una importante empresa trasnacional con amplia presencia en México, quien actualmente es el único arrendatario de dicho inmueble.

El contrato de arrendamiento de Nico 1 contempla un plazo inicial de vigencia de 10 años, está denominado en dólares de los Estados Unidos de América, y es considerado doble neto (NN); adicionalmente al pago de la renta, el arrendatario es responsable del pago de los costos operativos e impuesto predial y el arrendador está a cargo exclusivamente del pago del seguro.

Nico 1 fue adquirido por Fibra MTY el 19 de mayo de 2016 a un precio de \$26.6 millones de dólares, lo cual equivale a \$486.7 millones de pesos y a \$458.3 millones de pesos, a la fecha de la transacción y al 31 de marzo de 2016, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$74.0 millones de pesos y \$69.7 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017 Fibra MTY ya había obtenido en devolución el IVA a favor generado por la adquisición de Nico 1, la cual se presenta en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo más el importe recibido por depósitos en garantía. Al 31 de marzo de 2017, el inmueble Nico 1 se presenta neto de una ganancia de valor razonable de \$39.5 millones de pesos, la cual fue determinada con apoyo de valuadores independientes.

Nico 1 fue liquidada con efectivo obtenido de la emisión adicional y suscripción de CBFIs efectuada por Fibra MTY durante los meses de abril y mayo de 2016. De los 195,000,000 de CBFIs objeto de la emisión adicional, fueron suscritos un total de 178,035,420 CBFIs a un precio de \$12.70 Pesos por CBFI equivalentes a \$2,261.1 millones de pesos. Los CBFIs emitidos no suscritos ni pagados se conservan en tesorería para futuras adquisiciones y operaciones de Fibra MTY y/o para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso y previamente autorizados por los órganos corporativos pertinentes en la medida necesaria. Los costos de emisión y suscripción atribuibles a Nico 1 ascendieron a \$14.4 millones de pesos y \$13.5 millones de pesos, a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

El efectivo utilizado para liquidar el precio de compra de Nico 1 más el IVA correspondiente, otros impuestos y gastos de adquisición, y costos de emisión y suscripción fue de \$575.1 millones de pesos y \$541.5 millones de pesos a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016 para propósitos de los estados financieros proforma, respectivamente. La emisión adicional y suscripción de CBFIs atribuibles a Nico 1 es *equivalente* a 45,279,825 CBFIs y 42,633,521 CBFIs, a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

### Portafolio “Providencia”

Consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY de un portafolio que consta de ocho inmuebles industriales con un total de 84,910 (actualmente 82,622 por concepto de homologación de criterios de medición, sin impacto en el valor de los inmuebles) metros cuadrados de Área Bruta Rentable, mismos que se localizan dentro del Parque Industrial Alianza Derramadero, en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El mercado inmobiliario de Saltillo, por su naturaleza y cercanía a la ciudad de Monterrey, representa un complemento natural para las inversiones de Fibra MTY, particularmente en el sector industrial y le permitirá contar con una alianza estratégica con un importante desarrollador local para futuros proyectos industriales.

Los inmuebles se encuentran rentados en su totalidad a empresas multinacionales del sector automotriz y de logística, con contratos de arrendamiento denominados en dólares de los Estados Unidos de América, siendo el 65% de los mismos de tipo triple neto, el 23% doble neto y el 12% neto sencillo. En los contratos de tipo triple neto los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, los seguros y el impuesto predial. En su conjunto y a la fecha de la 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.

Providencia fue adquirido por Fibra MTY el 25 de mayo de 2016 a un precio de \$47.1 millones de dólares, lo cual equivale a \$868.7 millones de pesos y a \$812.5 millones de pesos, a la fecha de la transacción y al 31 de marzo de 2016, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$145.9 millones de pesos y \$136.5 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017 Fibra MTY ya había obtenido en devolución el IVA a favor generado por la adquisición de Providencia, ésta se presenta en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo adicionada por el importe recibido por depósitos en garantía. Al 31 de marzo de 2017, el inmueble Providencia se presenta neto de una pérdida de valor razonable de \$49.9 millones de pesos, la cual fue determinada con apoyo de valuadores independientes.

Providencia fue liquidada con efectivo obtenido de la emisión adicional y suscripción de CBFIs efectuada por Fibra MTY durante los meses de abril y mayo de 2016, mencionada en la descripción de la adquisición del inmueble Nico 1 en la sección anterior. Los costos de emisión y suscripción atribuibles a Providencia ascendieron a \$26.0 millones de pesos y \$24.3 millones de pesos, a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

El efectivo utilizado para liquidar el precio de compra de Providencia más el IVA correspondiente, otros impuestos y gastos de adquisición, y costos de emisión y suscripción fue de \$1,040.6 millones de pesos y \$973.3 millones de pesos a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016 para propósitos de los estados financieros

pro forma, respectivamente. La emisión adicional y suscripción de CBFIs atribuibles a Providencia es equivalente a 81,943,173 CBFIs y 76,640,795 CBFIs, a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

### **Inmueble “Fortaleza”**

Consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY del inmueble “Fortaleza”, el cual se clasifica como un inmueble de oficinas Clase A, con un total de 15,137 metros cuadrados de ABR, mismo que se localiza dentro de la zona metropolitana del Valle de México, particularmente en el corredor de Interlomas en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, un corredor con una alta oferta comercial y poco inventario de oficinas corporativas.

A la fecha de adquisición, el inmueble se encontraba rentado a 5 empresas multinacionales de los sectores de productos de consumo, informática, artículos deportivos y servicios financieros. Alrededor del 50% de los ingresos se derivaba de contratos de arrendamiento denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y la totalidad de dichos contratos estaban pactados como doble neto (“NN”), lo cual implica que los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos correspondientes al local arrendado y el seguro. En su conjunto y a la fecha de la adquisición, los contratos de arrendamiento contaban con un plazo remanente ponderado al NOI de poco más de 2 años.

Fortaleza fue adquirida por Fibra MTY el 31 de agosto de 2016 a un precio de \$655.0 millones de pesos más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$89.7 millones de pesos, a la fecha de la transacción y al 31 de marzo de 2016, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, el inmueble Fortaleza se presenta neto de una pérdida de valor razonable de \$56.7 millones de pesos, la cual fue determinada con apoyo de valuadores independientes.

Fortaleza fue liquidada con el efectivo remanente de la emisión adicional y suscripción de CBFIs efectuada por Fibra MTY durante los meses de abril y mayo de 2016, mencionada en los párrafos anteriores en las descripciones de la adquisición del inmueble Nico 1 y del portafolio Providencia, y con caja. Los costos de emisión y suscripción atribuibles a Fortaleza ascendieron a \$17.6 millones de pesos y \$20.1 millones de pesos a la fecha de la adquisición y al 31 de marzo de 2016, respectivamente.

El efectivo utilizado para liquidar el precio de compra de Fortaleza más el IVA correspondiente, otros impuestos y gastos de adquisición, y costos de emisión y suscripción fue de \$762.3 millones de pesos con un equivalente de 50,812,422 CBFIs a un precio de \$12.70 pesos por CBFI a la fecha de la adquisición y el remanente con caja; y de \$764.8 millones de pesos con un equivalente de 58,761,104 CBFIs a un precio de \$12.70 pesos por CBFI al 31 de marzo de 2016 y el remanente con caja para propósitos de los estados financieros pro forma.

### **Inmueble “Ciénega”**

Consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY del inmueble “Ciénega”, con un total de 25,223 metros cuadrados de ABR, y localizado 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, es decir, el arrendatario paga adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, mientras que el arrendador cubre los costos del impuesto predial y del seguro del inmueble. A la fecha de la adquisición, el contrato de arrendamiento contaba con un plazo remanente al ingreso neto operativo (“NOI”, por sus siglas en inglés) de 4.6 años.

Ciénega fue adquirida por Fibra MTY el 8 de noviembre de 2016 a un precio de \$230.0 millones de pesos más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$38.7 millones de pesos, a la fecha de la transacción y al 31 de marzo de 2016, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, el inmueble Ciénega se presenta

neto de una ganancia de valor razonable de \$26.5 millones de pesos, la cual fue determinada con apoyo de valuadores independientes.

Ciénega fue liquidada mediante pago en efectivo proveniente de la disposición parcial de cierta línea de crédito sindicada en Dólares contratada en diciembre de 2015.

El efectivo utilizado para liquidar el precio de compra de Ciénega más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición fue de \$268.7 millones de pesos con un equivalente de \$14.1 millones de dólares y \$15.6 millones de dólares, Al 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente. La ganancia por fluctuación cambiaria no realizada al 31 de marzo de 2017 fue de \$5.2 millones de pesos.

### **Inmueble “Redwood”**

Consiste en la adquisición por parte de Fibra MTY del inmueble “Redwood”, el cual consta de un edificio de oficinas clase A+ de aproximadamente 11,605 metros cuadrados de ABR y se localiza en el área metropolitana de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, particularmente en el corredor de Puerta de Hierro.

El inmueble se encuentra rentado en su totalidad a seis empresas de los sectores financiero, de tecnología y de servicios, el 76% de los contratos de arrendamiento respectivos se encuentran denominados en Dólares y el 24% está denominado en pesos, la totalidad de los contratos de arrendamiento respectivos son de tipo doble neto, es decir, los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio y el seguro, quedando el pago del impuesto predial a cargo del propietario. A la fecha de la adquisición, los contratos de arrendamiento contaban con un plazo remanente ponderado al NOI de 2.3 años.

Redwood fue adquirido por Fibra MTY el 6 de diciembre de 2016 a un precio integrado por \$27.7 millones de dólares y \$166.9 millones de pesos, lo cual equivale a \$738.3 millones de pesos y a \$645.0 millones de pesos, a la fecha de la transacción y al 31 de marzo de 2016, siendo esta última, la fecha utilizada para propósitos de los estados financieros pro forma comparativos, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición de \$100.8 millones de pesos y \$95.1 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, el inmueble Redwood se presenta neto de una ganancia de valor razonable de \$7.1 millones de pesos, la cual fue determinada con apoyo de valuadores independientes.

Redwood fue liquidada mediante pago en efectivo proveniente de la disposición parcial de cierta línea de crédito sindicada en Dólares contratada en diciembre de 2015 y asunción de deuda a cargo del vendedor en relación con el inmueble objeto de la adquisición.

En el agregado el efectivo utilizado para liquidar el precio de compra de Redwood más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición y la asunción de deuda fue de \$839.1 millones de pesos y \$740.1 millones de pesos, al 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente; en relación a la deuda asumida, al 31 de marzo de 2017, Fibra MTY ha efectuado pagos de principal por un total de \$6.4 millones de pesos. La ganancia por fluctuación cambiaria no realizada al 31 de marzo de 2017 fue de \$77.8 millones de pesos.

#### **4. Bases de preparación de la información financiera proforma no auditada**

La información financiera actual y proforma no auditada al 31 de marzo de 2017 y 2016, ha sido preparada por la Administración para dar cumplimiento al artículo 35, fracción I, último párrafo, de la Circular Única de Emisoras, utilizando como base las políticas contables de Fibra MTY, las cuales son preparadas 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).



La información financiera consolidada condensada al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 se presenta con y sin las adquisiciones para propósitos comparativos, reflejando en columnas independientes los activos netos, fuentes de financiamiento y resultados de operación de cada adquisición.

El estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2016 presenta, para propósitos comparativos, la información financiera de Fibra MTY como si la adquisición de los activos netos, que se detallan en la nota 3 “Descripción de las adquisiciones”, y las transacciones para sus financiamientos, hubieran tenido lugar al 31 de marzo de 2016 al tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación (DOF) en dicha fecha de 17.2509 pesos por dólar; y el 1 de enero de 2016, con respecto al estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 a un tipo de cambio promedio para dicho periodo de 18.0652 pesos por dólar.

La información financiera no auditada antes mencionada fue preparada de la siguiente manera:

- a) El estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2017 y el estado consolidado y condensado de resultados y otros resultados integrales por el periodo terminado en dicha fecha, fueron preparados de acuerdo con la información financiera intermedia al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 no auditada de Fibra MTY.
- b) Por su parte, el estado condensado de posición financiera histórica proforma al 31 de marzo de 2016 y el estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo del 01 de enero al 31 de marzo de dicho año, fueron preparados de acuerdo con la información financiera intermedia no auditada de Fibra MTY a dicha fecha.

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

#### 5. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de marzo de 2016, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma a dicha fecha, y los ajustes proforma incluidos en el estado condensado de resultados y otros resultados integrales por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2016, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra MTY.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con las adquisiciones de los activos netos de los inmuebles Nico 1, Fortaleza, Ciénega, Redwood, y del portafolio Providencia; así como las fuentes de financiamiento utilizadas para dichas adquisiciones.

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

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2016 se basan en condiciones y acuerdos obtenidos por Fibra MTY en las fechas de adquisición de cada inmueble y/o portafolio y en las fechas de disposición de las fuentes de financiamiento y asumen que no se presentan cambios durante el periodo respecto al cual se presenta la información proforma.

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2016 se basan en la información generada por las adquisiciones en sus primeros tres meses de operación en Fibra MTY.

Los activos más significativos adquiridos por parte de Fibra MTY, son los inmuebles que se describen en la Nota 3. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 *Propiedades de inversión*, ya que su objeto de negocio es la obtención de rentas y plusvalía. Los costos directamente atribuibles a las adquisiciones de los inmuebles se capitalizaron como parte de los costos de adquisición, debido a que las transacciones califican como adquisiciones de activos. Subsecuentemente, los inmuebles fueron reconocidos a su valor razonable conforme a la política de valuación del Fideicomiso para sus propiedades de inversión.

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

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente al 2% del valor de operación de Nico 1 y Ciénega, al 3% para Providencia, al 2.2% para Fortaleza, y al 3% del valor determinado en avalúo fiscal para Redwood, el cual se capitalizó como parte del costo de cada propiedad adquirida;
- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción de cada inmueble objeto de las Adquisiciones, cantidad que le fue entregada al vendedor y que dicho vendedor a su vez enteró y pagó conforme a la legislación fiscal aplicable; e
- Impuesto Sobre la Renta: A cargo del vendedor del inmueble objeto de cada transacción, a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**5.1 Información Financiera de las Adquisiciones al 31 de marzo de 2017 y ajustes al estado condensado de posición financiera proforma al 31 de marzo de 2016:**

- a.El Fideicomiso adquirió ciertos otros activos y asumió ciertos pasivos inherentes a la titularidad de cada inmueble objeto de las Adquisiciones con efecto en patrimonio, los cuales se incluyen en el estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2017 y fueron considerados en la información financiera pro forma como si la adquisición de los activos de cada inmueble se hubiera consumado al 31 de marzo de 2016, los cuales se detallan a continuación:

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Activos, Pasivos y Patrimonio	Al 31 de marzo de 2017					Al 31 de marzo de 2016				
	Inmueble Nico 1	Portafolio Providencia	Inmueble Fortaleza	Inmueble Ciénega	Inmueble Redwood	Inmueble Nico 1	Portafolio Providencia	Inmueble Fortaleza	Inmueble Ciénega	Inmueble Redwood
<b>Activos</b>										
Efectivo y equivalentes de efectivo	70,494	123,015	(39,850)	1,846	(958)	6,688	7,038	(12,917)	1,846	5,140
Impuestos por recuperar (IVA)	-	-	-	9,884	89,550	59,545	107,916	72,968	33,241	86,921
Propiedades de inversión	536,917	849,339	615,000	261,911	754,827	468,367	841,093	671,714	235,436	653,271
Costo histórico ISAI y gastos de adquisición	486,699	868,731	655,000	230,000	738,283	458,254	812,517	655,000	230,000	645,043
capitalizados	10,740	30,553	16,714	5,436	9,418	10,113	28,576	16,714	5,436	8,228
Efecto de valor razonable	39,478	(49,945)	(56,714)	26,475	7,126	-	-	-	-	-
Instrumentos financieros	-	-	-	7,097	10,560	-	-	-	7,097	10,560
derivados	607,411	972,354	575,150	280,738	853,979	534,600	956,047	731,765	277,620	755,892
<b>Total de activos</b>										
<b>Pasivos</b>										
Depósitos de los arrendatarios	7,253	7,633	4,125	1,846	4,500	6,688	7,038	5,601	1,846	4,207
Rentas cobradas por anticipado	-	-	-	-	933	-	-	-	-	933
Impuestos por pagar	-	-	-	(23,357)	(9,935)	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios	-	-	-	263,448	763,016	-	-	-	268,677	740,192
<b>Total pasivos</b>	7,253	7,633	4,125	241,937	758,514	6,688	7,038	5,601	270,523	745,332

93 de 168

## 5.2 Información Financiera de las Adquisiciones por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2017 y ajustes al estado condensado de resultados y de otros resultados integrales proforma por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2016:

Los ajustes proforma aplicados al estado condensado de resultados y otros resultados integrales proforma por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 se basan en la información generada por cada inmueble objeto de las Adquisiciones en sus primeros tres meses de operación en Fibra MTY. Dichos ajustes se detallan a continuación:

Concepto	Operación actual 2017					Proforma 2016				
	Inmueble Nico 1	Portafolio Providencia	Inmueble Fortaleza	Inmueble Ciénega	Inmueble Redwood	Inmueble Nico 1	Portafolio Providencia	Inmueble Fortaleza	Inmueble Ciénega	Inmueble Redwood
Ingresos totales	12,001	24,423	12,917 <sup>(1)</sup>	5,687	19,002	10,563	19,323	14,982	5,687	16,594
Mantenimiento y operación	31	2,148 <sup>(2)</sup>	3,684	16	1,910	31	-	3,398	-	2,593
Honorarios de administración	234	289	242	8	173	210	209	231	6	173
Predial	96	111	219	6	68	57	109	202	6	68
Seguros	42	82	75	21	61	40	78	66	21	54
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	(56,025)	(88,625)	-	(27,329)	(4,902)	-	-	-	-	-
Gasto financiero	-	-	-	2,687	8,428	-	-	-	2,638	7,792
Pérdida cambiaria	-	-	-	26,918	78,555	-	-	-	(34)	(94)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	-	-	(112)	921	-	-	-	(112)	921
derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Pérdida) utilidad neta e integral	(44,427)	(66,832)	8,697	2,426	\$2,936	10,225	18,927	11,085	2,870	6,741

(1) Los ingresos totales de la operación actual del inmueble Fortaleza son menores a los ingresos proforma debido a la desocupación de ciertos espacios de oficinas con el objeto de reposicionar dicho inmueble con nuevos inquilinos.

(2) Incluye \$2,088 de gastos de mantenimiento anuales de 2016 reconocidos sobre una base acumulada durante el primer trimestre de 2017, sin impacto en flujo de efectivo, debido a que se recuperaron al 100% con los inquilinos. Los ingresos por la recuperación de dichos gastos se presentan en la línea de ingresos totales.

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

<sup>[2]</sup>

<sup>[3]</sup>

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### Balance General

Deuda Neta (miles de pesos)	31 de marzo de 2017	31 de Diciembre de 2016	Var.
Deuda bancaria a largo plazo neta de costos de emisión	1,970,663	1,975,884	(0.3%)
Costos de Emisión	23,562	25,044	(5.9%)
Deuda bancaria a largo plazo	1,994,225	2,000,928	(0.3%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	624,962	396,808	57.5%
Deuda Neta	1,369,263	1,604,120	(14.6%)

### Deuda y Efectivo

Al 31 de marzo de 2017 el fideicomiso cuenta con 2 créditos bancarios, como se describe a continuación:

miles de pesos	1T17	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 31mar17	Tasa Fija Cobertura	4T16	Δ% 1T17 vs 4T16
<b>Créditos con Garantía</b>							
Sindicato de Bancos	1,870,790	US\$	Libor + 2.5%	3.482%	3.869%	1,859,760	0.6%
Seguros							
Monterrey New York Life ("SMNYL")	123,435	US\$	5.10%	N/A	N/A	141,168	(12.6%)

**TOTAL** **1,994,225<sup>(1)</sup>** **2,000,928<sup>(2)</sup>**

<sup>(1)</sup> Equivalentes a US\$ 106,597 miles a un TC de Ps. 18.7079 correspondiente al 31 de marzo de 2017.

<sup>(2)</sup> Equivalentes a US\$ 96,832 miles a un TC de Ps. 20.6640 correspondiente al 31 de diciembre de 2016.

<b>Tasa Fija</b>	100%	<b>Denominados US\$</b>	100%
<b>Tasa Variable</b>	0%	<b>Denominados MXN</b>	0%

Vencimientos	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Monto	13,362	77,761	81,405	1,770,643	21,796	22,950	6,308	1,994,225
Porcentaje	0.7%	3.9%	4.1%	88.8%	1.1%	1.1%	0.3%	100%

### Crédito Sindicado

Hasta el 31 de diciembre del 2016 se habían realizado 3 disposiciones por un monto acumulado de US\$90 millones de la línea del Crédito Sindicado, firmado el 15 de diciembre de 2015, las cuales fueron utilizadas principalmente para liquidar las adquisiciones de los inmuebles de Prometeo, Ciénega, Redwood y Catacha 2, así como pagar de forma anticipada un crédito puente de Ps. 90 millones contratado con Actinver a finales del 2015. Las tasas variables de estas 3 disposiciones fueron cubiertas mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándolas en una tasa ponderada de 3.8250% en dólares.

La cuarta y última disposición de este crédito, por US\$ 10 millones, fue realizada el pasado 30 de marzo para liquidar adquisiciones de los próximos meses. La tasa variable de este crédito fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 4.2650% en dólares.

### Crédito Seguros Monterrey New York Life

El crédito por US\$ 6.6 millones corresponde a la asunción de una deuda existente por la adquisición del inmueble Redwood contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en marzo del 2023.

### Efectivo

Respecto a posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 625.0 millones en caja, un incremento de Ps. 228.2 millones respecto al 31 de diciembre de 2016, generado principalmente por la disposición final de la línea de crédito sindicada por US\$10 millones, la cual, neta del servicio de deuda de la Compañía ascendió a Ps. 163.4 millones; y la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Fortaleza por un importe de Ps. 67.9 millones.

### Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda



Las siguientes tablas muestran el nivel de apalancamiento e índice de cobertura con base en los resultados al 31 de marzo de 2017 y las expectativas proyectadas por Fibra Mty para los próximos seis trimestres:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de marzo 2017
Activos totales	8,674,655
Deuda total (bancaria + bursátil)	1,997,087
Nivel de endeudamiento*	23.02%

(1) Integrado por líneas de crédito antes de costos de emisión de deuda más intereses pendientes de pago mostrados en el estado de posición financiera al 31 de marzo de 2017.

\*Definido por la Comisión Nacional Bancaria de Valores como Deuda Total entre Activos Totales.

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	Período	Miles de pesos
<b>Recursos:</b>		
Activos líquidos*	31MAR17	636,159
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	Σ siguientes 6 Trimestres	99,434
Utilidad operativa estimada después de distribuciones**	Σ siguientes 6 Trimestres	199,386
Líneas de crédito disponibles	31MAR17	573,655
<b>Compromisos:</b>		
Pago de intereses	Σ siguientes 6 Trimestres	121,358
Pago de principal	Σ siguientes 6 Trimestres	71,277
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 6 Trimestres	33,965
Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional	Σ siguientes 6 Trimestres	33,726
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda***		5.80

\* Efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar.

\*\*Utilidad estimada antes de Gastos Financieros e Impuestos y después de distribuciones.

\*\*\* (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado por recuperar + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) / (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecional).

### Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Para el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2017 nuestras principales fuentes de liquidez fueron el efectivo generado por la operación de Fibra Mty así como la cuarta y última disposición de US\$10 millones de dólares correspondientes a la línea de crédito sindicada liderada por Banamex. Por su parte, se mantienen como líneas de crédito no dispuestas, un crédito hasta por un monto de US\$16 millones de dólares con Sabadell, concretada el 28 de marzo de 2017, y una línea revolvente hasta por un monto de \$274 millones de pesos contratada con Actinver el 14 de diciembre de 2015.

Fibra Mty cubre 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 mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el 100% de nuestros ingresos son a crédito de 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, además de destinarse para adquisiciones de inmuebles, podrían utilizarse para financiar capital de trabajo, amortizaciones del principal de ciertas deudas e IVA por recuperar de futuras adquisiciones.

Durante el primer trimestre de 2017, Fibra Mty liquidó avances de obra de su inmueble Catacha 2, los cuales fueron financiados con recursos provenientes de la tercera disposición de la línea de crédito sindicada liderada por Banamex.

Respecto a nuestras adquisiciones futuras, nuestro objetivo es financiarlas con cualquiera de las líneas de crédito disponibles, con los recursos de la cuarta disposición de la línea de crédito sindicada, 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.

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 pueden ser 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. A la fecha de emisión de este reporte trimestral, Fibra Mty invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro y cetes del Gobierno Federal.

A la fecha del presente reporte trimestral y al 31 de diciembre de 2016 no tenemos adeudos fiscales vencidos.

#### **Fuentes y usos principales de efectivo**

**Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2017 y 2016**

**(miles de pesos mexicanos)**

**2017**

**2016**

Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$218,635	\$93,276
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(16,816)	(23,571)
Flujo neto de efectivo obtenido (utilizado) en actividades de financiamiento	38,743	(174,910)

**Al 31 de marzo de 2017:**

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 218,635 y se obtuvo principalmente por la obtención en devolución del IVA pagado por la adquisición de Fortaleza y la operación natural de arrendamiento de inmuebles en los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, la cual fue impactada positivamente por los tres meses completos de operación de los inmuebles Ciénega y Redwood, adquiridos durante el cuarto trimestre de 2016.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue \$16,816 y se destinó principalmente al pago de avance en construcción del proyecto Catacha 2, y al incremento en el efectivo restringido para garantizar el servicio de deuda de la línea de crédito sindicada en dólares liderada por Banamex y de la deuda asumida con Seguros Monterrey New York Life en la adquisición del inmueble Redwood. La utilización de recursos en actividades de inversión fue compensada en menor medida por la obtención de rendimientos sobre inversión de nuestros excedentes en caja.

Nuestro efectivo obtenido en actividades de financiamiento fue \$38,743 y se generó principalmente por la disposición final de la línea de crédito sindicada por US\$10 millones, la cual, neta del servicio de deuda de la Compañía ascendió a \$163,432 y fue compensada en menor medida por la distribución de efectivo a tenedores de CBFIs por \$124,485 y otros desembolsos menores.

**Al 31 de Marzo de 2016:**

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 93,276 y se obtuvo principalmente por la obtención en devolución del IVA pagado por la adquisición de Monza y el efectivo generado por la operación de Fibra Mty en los tres meses de operación terminados el 31 de marzo de 2016.

Nuestro efectivo utilizado en las actividades de inversión fue \$23,571 y se destinó principalmente al pago de avance en construcción del proyecto Santiago, a la compra de licencias SAP y a la entrega de efectivo para garantizar el servicio de deuda de la línea de crédito sindicada en dólares contratada en diciembre de 2015.

Nuestro efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue \$174,910 y se destinó principalmente al prepago de un crédito quirografario por \$90,000, el cual fue contratado para liquidar la adquisición del

inmueble Monza 2; la distribución de efectivo a tenedores de CBFIs por \$70,465 y el pago de intereses y costos de obtención de deuda por \$7,295 y \$7,150, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2017 no se tienen acuerdos materiales ni transacciones relevantes adicionales fuera del balance general y estado de utilidad integral.

---

### Control interno [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

---

Las principales métricas e indicadores para evaluar el rendimiento de Fibra Mty son:

1. Porcentaje de Ocupación: Se calcula dividiendo el área bruta rentable ocupada entre el área bruta rentable total.
2. Ingreso Operativo Neto (ION): indicador que comienza por los ingresos totales y le substraen los gastos relacionados directamente con la operación y administración de los bienes inmuebles; es un indicador que demuestra la utilidad operativa de los activos.
3. Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA): el cual toma el Ingreso Operativo Neto y le agrega las partidas virtuales relacionadas con la operación tales como la depreciación y amortización y le disminuye los servicios administrativos y de fiduciario generados en un periodo determinado. La UAFIDA es un indicador que refleja lo que la empresa está generando o perdiendo en el núcleo de negocio.
4. Fondos de Operación (FFO): Es el flujo de caja operativo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) que es generado dentro de un periodo determinado e incluye los ingresos y gastos derivados por financiamiento.
5. Fondos de Operación Ajustados (AFFO): Es el FFO disminuido por inversiones de capital, comisiones de arrendamiento y cualquier otro desembolso relacionado a las propiedades no incluido en el FFO.

Clave de Cotización: **FMTY**Trimestre: **1** Año: **2017**

**[110000] Información general sobre estados financieros**

<b>Clave de cotización:</b>	FMTY
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2017-01-01 al 2017-03-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2017-03-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	Fibra Mty F/2157
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	Miles de pesos
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	1
<b>Tipo de emisora:</b>	FIBRAS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los de Fibra Mty F/2157 y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty S.C. en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria.

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros**  
**[bloque de texto]**

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

Actinver

Pablo Duarte

BBVA Bancomer

Francisco Chavez

Clave de Cotización: **FMTY**Trimestre: **1** Año: **2017**

Signum Research

**Armando Rodriguez**

Vector Servicios Financieros

**Jorge Placido**

**[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	624,962,000	396,808,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	11,197,000	4,858,000
Impuestos por recuperar	99,434,000	185,846,000
Otros activos financieros	3,453,000	3,453,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	15,550,000	6,927,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	754,596,000	597,892,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	754,596,000	597,892,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	40,310,000	27,068,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	1,159,000	1,209,000
Propiedades de inversión	7,843,441,000	7,995,134,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	13,168,000	13,510,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	21,981,000	18,688,000
Total de activos no circulantes	7,920,059,000	8,055,609,000
Total de activos	8,674,655,000	8,653,501,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,294,000	14,724,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	40,702,000	29,709,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	2,525,000	7,647,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	2,525,000	7,647,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	60,521,000	52,080,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	60,521,000	52,080,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,005,912,000	2,029,735,000



Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	2,162,000	1,985,000
Total de pasivos a Largo plazo	2,008,074,000	2,031,720,000
Total pasivos	2,068,595,000	2,083,800,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	5,743,343,000	5,741,183,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	838,348,000	807,490,000
Otros resultados integrales acumulados	24,369,000	21,028,000
Total de la participación controladora	6,606,060,000	6,569,701,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,606,060,000	6,569,701,000
Total de capital contable y pasivos	8,674,655,000	8,653,501,000

**[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>		
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Ingresos	202,880,000	118,375,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	202,880,000	118,375,000
Gastos de venta	27,663,000	13,556,000
Gastos de administración	21,971,000	18,080,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	153,246,000	86,739,000
Ingresos financieros	187,150,000	2,242,000
Gastos financieros	184,876,000	8,584,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	155,520,000	80,397,000
Impuestos a la utilidad	177,000	265,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	155,343,000	80,132,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	155,343,000	80,132,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	155,343,000	80,132,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		0
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>		
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>		
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.32	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.32	0.26
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.32	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.32	0.26

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	155,343,000	80,132,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>		
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	3,341,000	(15,528,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	3,341,000	(15,528,000)
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	3,341,000	(15,528,000)

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Total otro resultado integral	3,341,000	(15,528,000)
Resultado integral total	158,684,000	64,604,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	158,684,000	64,604,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	155,343,000	80,132,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	177,000	265,000
Ingresos y gastos financieros, neto	13,863,000	7,386,000
Gastos de depreciación y amortización	417,000	47,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(181,323,000)	(1,416,000)
Pagos basados en acciones	2,364,000	1,789,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	163,803,000	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	0	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	69,100,000	15,492,000
Incremento (disminución) de proveedores	1,779,000	233,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(5,415,000)	<sup>[1]</sup> (9,524,000)
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(1,894,000)	(1,346,000)
Amortización de comisiones por arrendamiento	421,000	218,000
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	63,292,000	13,144,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	218,635,000	93,276,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	218,635,000	93,276,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	25,000	101,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	1,294,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Compras de otros activos a largo plazo	12,178,000	20,135,000
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	7,210,000	1,198,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(11,823,000)	(3,239,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16,816,000)	(23,571,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	188,700,000	0
Reembolsos de préstamos	4,826,000	90,000,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	124,485,000	70,465,000
Intereses pagados	20,442,000	7,295,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(204,000)	(7,150,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	38,743,000	(174,910,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	240,562,000	(105,205,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(12,408,000)	(1,602,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	228,154,000	(106,807,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	396,808,000	278,632,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	624,962,000	171,825,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,741,183,000	0	0	807,490,000	0	0	21,028,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	155,343,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	3,341,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	155,343,000	0	0	3,341,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	124,485,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(204,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	2,364,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,160,000	0	0	30,858,000	0	0	3,341,000	0	0
Capital contable al final del periodo	5,743,343,000	0	0	838,348,000	0	0	24,369,000	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	21,028,000	6,569,701,000	0	6,569,701,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	155,343,000	0	155,343,000
Otro resultado integral	0	0	0	3,341,000	3,341,000	0	3,341,000
Resultado integral total	0	0	0	3,341,000	158,684,000	0	158,684,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	124,485,000	0	124,485,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(204,000)	0	(204,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	2,364,000	0	2,364,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,341,000	36,359,000	0	36,359,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	24,369,000	6,606,060,000	0	6,606,060,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,527,537,000	0	0	586,322,000	0	0	349,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	80,132,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(15,528,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	80,132,000	0	0	(15,528,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	142,465,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	1,789,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,789,000	0	0	(62,333,000)	0	0	(15,528,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	3,529,326,000	0	0	523,989,000	0	0	(15,179,000)	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	349,000	4,114,208,000	0	4,114,208,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	80,132,000	0	80,132,000
Otro resultado integral	0	0	0	(15,528,000)	(15,528,000)	0	(15,528,000)
Resultado integral total	0	0	0	(15,528,000)	64,604,000	0	64,604,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	142,465,000	0	142,465,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	1,789,000	0	1,789,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(15,528,000)	(76,072,000)	0	(76,072,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(15,179,000)	4,038,136,000	0	4,038,136,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	5,743,343,000	5,741,183,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	4	4
Numero de empleados	20	18
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	483,398,368	482,504,690
Numero de acciones recompradas	77,608	77,608
Efectivo restringido	14,846,000	4,958,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	417,000	47,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-04-01 - 2017-03-31	Año Anterior 2015-04-01 - 2016-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	683,061,000	394,844,000
Utilidad (pérdida) de operación	502,733,000	<a href="#">[2]</a> 259,631,000
Utilidad (pérdida) neta	650,020,000	775,316,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	650,020,000	775,316,000
Depreciación y amortización operativa	644,000	148,000

**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	10,000	0
Saldos en bancos	301,737,000	74,212,000
Total efectivo	301,747,000	74,212,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	323,215,000	322,596,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	323,215,000	322,596,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	624,962,000	396,808,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	99,434,000	185,846,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	11,141,000	4,716,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	56,000	142,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	11,197,000	4,858,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0



Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	107,000	115,000
Total vehículos	107,000	115,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,052,000	1,094,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,159,000	1,209,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	7,797,761,000	7,956,985,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	45,680,000	38,149,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	7,843,441,000	7,995,134,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	13,168,000	13,510,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	13,168,000	13,510,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	13,168,000	13,510,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	4,465,000	5,821,000

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	3,092,000	52,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	1,599,000	1,045,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,599,000	1,045,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	2,525,000	7,647,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,599,000	1,045,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	872,000	369,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	7,266,000	7,437,000
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	17,294,000	14,724,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	35,383,000	23,314,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	5,319,000	6,395,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	40,702,000	29,709,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,938,142,000	1,956,298,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	67,770,000	73,437,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,005,912,000	2,029,735,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	24,369,000	21,028,000
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	24,369,000	21,028,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	8,674,655,000	8,653,501,000
Pasivos	2,068,595,000	2,083,800,000
Activos (pasivos) netos	6,606,060,000	6,569,701,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	754,596,000	597,892,000
Pasivos circulantes	60,521,000	52,080,000
Activos (pasivos) circulantes netos	694,075,000	545,812,000

**[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>		
<b>Ingresos [sinopsis]</b>		
Ingresos por renta fija	177,428,000	104,169,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	5,261,000	4,005,000
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	20,191,000	10,201,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	202,880,000	118,375,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>		
Gastos de mantenimiento	21,081,000	9,417,000
Gastos por administración	3,041,000	1,849,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	891,000	401,000
Predial	2,650,000	1,889,000
Otros Gastos de operación	0	0
Total de gastos de venta	27,663,000	13,556,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	9,000	0
Honorarios administrativos	1,467,000	<sup>[3]</sup> 1,808,000
Honorarios profesionales	2,534,000	2,022,000
Sueldos	13,191,000	11,463,000
Depreciación y amortización	417,000	47,000
Otros gastos administrativos	4,353,000	2,740,000
Total de gastos administrativos	21,971,000	18,080,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses ganados	7,210,000	1,198,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	179,940,000	1,044,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	187,150,000	2,242,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses devengados a cargo	21,073,000	8,584,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	163,803,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	184,876,000	8,584,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	177,000	265,000
Total de Impuestos a la utilidad	177,000	265,000

**[800500] Notas - Lista de notas****Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 "Información Financiera Intermedia" emitida por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Ver notas y otra información relevante en anexo 813000.

**Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]*****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 Banamex/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.

Conforme a los fines del Fideicomiso, Fibra Mty tiene permitido realizar operaciones financieras derivadas de cobertura únicamente con la finalidad de cubrir exposiciones a monedas o tasas, mas no con fines especulativos.

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 Banamex/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%	0.53817%
13	17-ene-17	38,500,000	1.487%	0.70389%
14	15-feb-17	38,500,000	1.487%	0.76722%
15	15-mar-17	38,500,000	1.487%	0.77000%
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



Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

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

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Para la Segunda y Tercera disposiciones del Crédito Banamex/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%	0.70389%
4	15-feb-17	30,500,000	0.9704%	0.76722%
5	15-mar-17	30,500,000	0.9704%	0.77000%
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

Clave de Cotización: FMTY Trimestre: 1 Año: 2017

18	16-abr-18	30,182,800	0.9704%	Por determinarse
----	-----------	------------	---------	------------------

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

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

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

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%	0.64667%
2	15-feb-17	21,000,000	1.543%	0.76722%
3	15-mar-17	21,000,000	1.543%	0.77000%
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

Para la Cuarta disposición del Crédito Banamex/Sindicado se contrató el siguiente instrumento derivado:

Fecha Transacción: 23/03/2017

Fecha Efectiva: 15/04/2017

Fecha Terminación: 15/12/2020

Clave de Cotización: FMTY

Trimestre: 1 Año: 2017

Contribuyente fijo: BANCO INVEX SA IBM INVEX GRUPO FINANCIERO F2157

Contribuyente variable: SCOTIABANK INVERLAT, S.A.

Nocional (\$): USD \$10,000,000

Tasa pactada: 1.765% USD Libor

Subyacente: USD Libor 1-month

Precio de referencia: Tasa para depósitos en dólares americanos - LIBOR01 (Reuters o similar)

Contrato: 2013113-FWP-847-004				
	Fecha de Pago	Monto de la deuda (USD)	F-2157 Paga	F-2157 Recibe
1	15-may-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
2	15-jun-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
3	17-jul-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
4	15-ago-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
5	15-sep-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
6	16-oct-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
7	15-nov-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
8	15-dic-17	10,000,000	1.765%	Por determinarse
9	16-ene-18	10,000,000	1.765%	Por determinarse
10	15-feb-18	9,974,000	1.765%	Por determinarse
11	15-mar-18	9,948,000	1.765%	Por determinarse
12	16-abr-18	9,922,000	1.765%	Por determinarse
13	15-may-18	9,896,000	1.765%	Por determinarse
14	15-jun-18	9,870,000	1.765%	Por determinarse
15	16-jul-18	9,844,000	1.765%	Por determinarse
16	15-ago-18	9,818,000	1.765%	Por determinarse
17	17-sep-18	9,792,000	1.765%	Por determinarse
18	15-oct-18	9,765,000	1.765%	Por determinarse
19	15-nov-18	9,738,000	1.765%	Por determinarse
20	17-dic-18	9,711,000	1.765%	Por determinarse
21	15-ene-19	9,684,000	1.765%	Por determinarse
22	15-feb-19	9,657,000	1.765%	Por determinarse
23	15-mar-19	9,630,000	1.765%	Por determinarse
24	15-abr-19	9,603,000	1.765%	Por determinarse
25	15-may-19	9,576,000	1.765%	Por determinarse
26	17-jun-19	9,549,000	1.765%	Por determinarse
27	15-jul-19	9,522,000	1.765%	Por determinarse
28	15-ago-19	9,494,000	1.765%	Por determinarse
29	17-sep-19	9,466,000	1.765%	Por determinarse
30	15-oct-19	9,438,000	1.765%	Por determinarse
31	15-nov-19	9,410,000	1.765%	Por determinarse
32	16-dic-19	9,382,000	1.765%	Por determinarse
33	15-ene-20	9,354,000	1.765%	Por determinarse
34	18-feb-20	9,326,000	1.765%	Por determinarse

35	17-mar-20	9,298,000	1.765%	Por determinarse
36	15-abr-20	9,270,000	1.765%	Por determinarse
37	15-may-20	9,241,000	1.765%	Por determinarse
38	15-jun-20	9,212,000	1.765%	Por determinarse
39	15-jul-20	9,183,000	1.765%	Por determinarse
40	17-ago-20	9,154,000	1.765%	Por determinarse
41	15-sep-20	9,125,000	1.765%	Por determinarse
42	15-oct-20	9,096,000	1.765%	Por determinarse
43	17-nov-20	9,067,000	1.765%	Por determinarse
44	15-dic-20	9,038,000	1.765%	Por determinarse

### Metodologías de Valuación

**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.

#### Colateral / Líneas de crédito / Valores dados en garantía

Al 31 de marzo de 2017, los cuatro instrumentos financieros derivados de cobertura comparten hipoteca y derechos de cobro con acreedores del Crédito Banamex/Sindicado. La fuente principal de cumplimiento de obligaciones derivadas de dichos instrumentos financieros son los derechos de cobro de las propiedades otorgadas en garantía y por lo tanto descarta el riesgo de llamadas de margen.

#### Riesgos relacionados a los Instrumentos Financieros Derivados

A la fecha del presente prospecto Fibra Mty no ha detectado cambios en los riesgos inherentes a la administración de instrumentos financieros derivados que pudiesen modificar significativamente el esquema de los instrumentos contratados. La totalidad de los derivados de cobertura tienen como finalidad la certidumbre de flujos, por lo que Fibra Mty considera que no existe situación o eventualidad que afectase el propósito con el que fue concebido.

Para mayor referencia en materia de riesgos relacionados con la liquidez de fuente primaria de pago, así como aquellos relacionados con el de los valores de las propiedades de inversión otorgadas en garantía, remitirse a la sección de Factores de Riesgo.

#### Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

Cifras en miles de pesos al 31 de marzo del 2017

Tipo de derivado o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto Nocial / Valor nominal	Condiciones básicas actuales	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Montos de vencimientos por año					Colateral o Valor
				1T2017*	4T2016**	1T2017	4T2016	2016	2017	2018*	2019*	2020*	
Swap	Cobertura	US\$38,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.49% y recibe LIBOR	720,254	795,564	6,312	3,954	-	-	22,734	23,778	673,742	S d ac Cré (S
Swap	Cobertura	US\$30,500	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 0.97% y recibe LIBOR	570,591	630,252	15,371	15,615	-	-	18,031	18,830	533,730	S d ac

													Crédito
													(S)
Swap	Cobertura	US\$21,000	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.54% y recibe LIBOR	392,866	433,944	2,701	1,459	-	-	12,415	12,965	367,486	S
Swap	Cobertura	US\$10,000	Fibra MTY paga tasa fija en dólares de 1.77% y recibe LIBOR	187,079	-	(15)	-	-	-	5,912	6,174	174,993	d
				1,870,790	1,859,760	24,369	21,028	-	-	59,092	61,747	1,749,951	ac
													Crédito
													(S)
													S
													d
													ac
													Crédito
													(S)

(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

(4) Cobertura contratada el 23 de marzo de 2017

\*Monto en dólares multiplicado por el tipo de cambio de cierre al 31 de marzo de 2017, \$18.7079

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

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

[bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 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.

### 1. 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.

#### 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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.

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** - 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.*

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 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.

#### 1. 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.

##### 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 el 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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.

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** - *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 periodo, 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.*



Clave de Cotización: **FMTY**Trimestre: **1** Año: **2017**

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por el periodo comprendido y terminado el 31 de marzo de 2017 incluyen:

Un estado de posición financiera al final del periodo;  
 Un estado de utilidad integral del periodo;  
 Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;  
 Un estado de flujos de efectivo del periodo;  
 Notas, políticas y otra información explicativa relevante.

No existen cambios ni aplicaciones retrospectivas de cambios en políticas contables.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

#### 1. Eventos relevantes

- a. El 9 de febrero de 2017 Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Fortaleza. El importe de la devolución fue de \$67,900, el cual incluye una actualización de \$1,643.
- b. El 28 de marzo de 2017, Fibra Mty contrató con Sabadell una línea de crédito con garantía hipotecaria y fideicomiso de fuente de pago por un monto de US\$16 millones de dólares. La vigencia del crédito es de 10 años con amortizaciones mensuales de principal e intereses a una tasa variable de LIBOR 1 Mes más una sobretasa de 2.90%.
- c. El 30 de marzo de 2017, Fibra MTY dispuso US\$10 millones de dólares correspondientes a la línea de crédito sindicada liderada por Banamex hasta por un monto 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, el Fideicomiso negoció un instrumento financiero derivado para intercambiar la tasa de interés variable por una tasa fija; los términos y condiciones de dicho instrumento son idénticos a los mencionados para la disposición de la línea de crédito. Al 31 de marzo de 2017, Fibra MTY ha dispuesto del total de US\$100 millones de dólares de la línea de crédito disponible sindicada.
- d. El 31 de marzo de 2017, en Asamblea de tenedores de CBFIs del Fideicomiso se aprobó lo siguiente:
  - (1) La emisión de hasta 80,000,000 de CBFIs los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados para liquidar, total o parcialmente, operaciones de compra de inmuebles y para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso.
  - (2) La estructuración e implementación de un programa de colocación y oferta pública ("programa multivalor") de CBFIs y de certificados bursátiles (CEBURES) con carácter revolvente, hasta por un monto total autorizado de \$10,000,000 en forma combinada o su equivalente en dólares o UDIs para el caso de los CEBURES.
  - (3) La emisión adicional de hasta 850,000,000 de CBFIs, los cuales permanecerán en tesorería y podrán ser utilizados en las ofertas públicas que se realicen al amparo del programa multivalor, mismos que serán inscritos de manera preventiva en el Registro Nacional de Valores.

(4)La implementación de un programa para la adquisición de CBFIs propios, de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables.

## 2. Bases de preparación y presentación

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

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2017 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

- c. **Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.
- d. **Autorización de los estados financieros** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 2 de mayo de 2017 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.
- e. **Moneda de registro, funcional y de informe** – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren

que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.

- f. **Clasificación de costos y gastos** - Los costos y gastos presentados en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado de flujos de efectivo** – El estado de flujos de efectivo consolidado condensado intermedio no auditado ha sido preparado utilizando el método indirecto.
- h. **Estacionalidad** – Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Efectivo en bancos	\$301,747	\$ 74,212
Equivalentes de efectivo	323,215	322,596
Total	<u>\$624,962</u>	<u>\$396,808</u>

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Al 31 de marzo de 2017 y durante el periodo de operación terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales tales como bonos de desarrollo, de protección al ahorro y cetes del Gobierno Federal.

### 4. Cuentas por cobrar

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes	\$11,034	\$ 4,717
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	155	141
Deudores diversos	8	-
Total	<u>\$11,197</u>	<u>\$ 4,858</u>

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar y estimación de cuentas de cobro dudoso

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su periodo 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.

**5. Impuestos por recuperar**

	<b>31 de marzo de 2017</b>	<b>31 de diciembre de 2016</b>
Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)	\$99,385	\$ 185,812
Otros	49	34
<b>Total</b>	<b>\$99,434</b>	<b>\$ 185,846</b>

**6. Propiedades de inversión**

	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Adiciones e inversiones de capital</b>	<b>Capitalización</b>	<b>Efecto de valor razonable</b>	<b>Saldo al 31 de marzo de 2017</b>
Propiedades de inversión:					
Casona <sup>(1)</sup>	\$309,951			(\$19,335)	\$290,616
Catacha <sup>(2)</sup>	47,565			97	47,662
Monza <sup>(2)</sup>	232,756			4,116	236,872
Monza 2	80,672			2,853	83,525
Prometeo	528,899			10,750	539,649
Oficinas en el Parque <sup>(1)</sup>	1,761,204			(213)	1,760,991
Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	588,498			8,508	597,006
Axtel <sup>(1)</sup>	377,987			1,418	379,405
Atento <sup>(1)</sup>	89,566			(752)	88,814
Cuadrante <sup>(1)</sup>	118,257			581	118,838
Danfoss <sup>(1)</sup>	294,421			(20,543)	273,878
Cuprum <sup>(1)</sup>	146,508			17,045	163,553
Ciénega	289,240			(27,329)	261,911
Fortaleza	615,000			-	615,000
Nico 1 <sup>(1)</sup>	592,942			(56,025)	536,917
Providencia	937,964			(88,625)	849,339
Redwood <sup>(3)</sup>	759,729			(4,902)	754,827
Santiago <sup>(2)</sup>	175,086			12,993	188,079
Construcciones en proceso:					
Expansión Neoris/General Electric <sup>(1)</sup>	16,030				16,030
Catacha 2	22,119	11,971		(4,440)	29,650
Inversiones de capital	10,740	139			10,879
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>\$7,995,134</b>	<b>\$12,110</b>	<b>\$ -</b>	<b>(\$163,803)</b>	<b>\$7,843,441</b>

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su

valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

En la medición del valor razonable, se utilizan supuestos como la tasa de capitalización en los ingresos por arrendamiento potenciales, naturaleza de la propiedad y condiciones prevalecientes del mercado; la renta mensual a partir del uso y clasificación constructiva de los inmuebles; y el valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio mensual utilizada en los flujos de efectivo descontados de las propiedades de Fibra MTY. El efecto desfavorable en el valor razonable del portafolio de Fibra MTY generado durante el primer trimestre de 2017 por \$163,803 fue ocasionado principalmente por la apreciación del peso frente al dólar durante este periodo.

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

## 7. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, se integran como sigue:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
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 <sup>(1)</sup> .	\$1,870,790	\$1,859,760
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 <sup>(2)</sup> .	123,435	141,168
Costos de obtención de deuda <sup>(3)</sup>	(23,562)	(25,044)
	1,970,663	1,975,884
Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo	(32,521)	(19,586)
	\$1,938,142	\$1,956,298
Total de deuda financiera neta		

(1) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene un saldo de efectivo restringido de acuerdo con sus obligaciones contractuales en la obtención de la línea de crédito sindicada por \$9,549 y \$4,958, respectivamente, el cual se presenta dentro del rubro de Otros activos en el estado consolidado condensado de posición financiera.

(2) Al 31 de marzo de 2017, Fibra MTY mantiene un saldo de efectivo restringido de acuerdo con sus obligaciones contractuales en la obtención de la línea de crédito asumido por \$5,297 (\$0 al 31 de diciembre de 2016), el cual se presenta dentro del rubro de Otros activos en el estado consolidado condensado de posición financiera.

(3) Los costos de obtención de deuda corresponden a las disposiciones realizadas sobre la línea de crédito sindicada por US\$100 millones de dólares.

## 8. Administración del capital e instrumentos financieros

### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de marzo de 2017, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda como se muestra en el estado consolidado condensado de posición financiera.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue de 23.02% y 23.17%, respectivamente.

#### Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$624,962	\$ 396,808
Cuentas por cobrar	11,197	4,858
Otros activos financieros	19,379	9,493
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	24,384	21,028
<b>Pasivos financieros:</b>		
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por pagar	11,681	14,565
Vencimiento a corto plazo de pasivo de largo plazo	32,521	19,586
Préstamos bancarios de largo plazo	1,938,142	1,956,298
Intereses por pagar	2,862	3,728
Depósitos de los arrendatarios	73,074	79,832
<b>Medidos a valor razonable</b>		
Instrumentos financieros derivados	15	-

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos.

Por su parte, la deuda a 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 condensado de posición financiera:

	31 de marzo de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Préstamo bancario denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable basada en LIBOR 1 Mes más una sobre tasa de 2.5%.	1,870,790	1,861,212	1,859,760	1,850,087
Deuda asumida por adquisición de Inmueble Redwood denominada en dólares norteamericanos, con tasa de interés fija de 5.10%	123,435	127,461	141,168	142,203

El valor razonable de la deuda se calculó en base al Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016 no existieron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

## 9 Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	1 de enero al 31 de marzo de 2017	1 de enero al 31 de marzo de 2016
<b>Ingresos por renta y mantenimiento:</b>		
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$-	\$478
Servicios Maple, SA de CV <sup>(1)</sup>	-	452
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	3,117	2,737
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	4,763	3,591
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	4,900	4,691
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	1,738	1,682
Nexus Talent, S.C. <sup>(1)</sup>	100	120
Aranda Capital, S.C. <sup>(1)</sup>	-	113
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1)</sup>	1,633	1,485
	<u>\$16,251</u>	<u>\$15,349</u>
<b>Servicios administrativos y de administración de inmuebles:</b>		
	\$7,700	\$
DSI Soluciones Administrativas <sup>(1)(2)</sup>		3,191
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	398	-
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	19	43
Talous Consulting Services, S.C. <sup>(1)</sup>	220	110
	<u>\$8,337</u>	<u>\$3,344</u>



Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son como sigue:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>		
Nexus Talent, S.C. <sup>(1)</sup>	\$104	-
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. <sup>(1)</sup>	2	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)(5)</sup>	2,000	2,000
Otras cuentas por cobrar <sup>(3)</sup>	49	141
	<u>\$2,155</u>	<u>\$ 2,141</u>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	\$1,493	1,641
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	294	-
DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	2,800	-
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	165	183
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	1,564	1,564
Penta Motriz, S.A. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	561	561
Buro Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	2,568	2,836
Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. <sup>(1)(4)</sup>	255	282
	<u>\$9,700</u>	<u>\$ 7,067</u>

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, reembolsos de gastos, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de ciertos servicios administrativos.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (5) Fondeo entregado al proveedor para la prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso.

## 10. Patrimonio de los fideicomitentes

- El 13 de febrero de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2017, el número máximo de CBFIs que se asigna a dicho plan para ser distribuido entre sus participantes asciende a la cantidad total de 3,532,340. Al 31 de marzo de 2017 la provisión del plan ejecutivo basado en CBFIs asciende a \$2,364 equivalente a 211,942 CBFIs.
- Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 existieron 483,398,368 y 482,504,690 CBFIs en circulación, respectivamente.

### Distribuciones

- 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, y fue pagada el 15 de marzo de 2017.

**11.Utilidad por CBFI**

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

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

	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2017</b>	<b>1 de enero al 31 de marzo de 2016</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	\$155,343	\$80,132
<b>CBFIs expresados en miles:</b>		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	482,802.583	304,010.255
Efecto de dilución asociado con planes de pago basado en CBFIs no asignados	141.294	324.457
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	482,943.877	304,334.712
<b>Utilidad neta básica consolidada por CBFI</b>	\$0.32	\$0.26
<b>Utilidad neta diluida consolidada por CBFI</b>	\$0.32	\$0.26

**12.Información por segmentos**

Fibra MTY revela la información financiera seleccionada por el tipo de ingreso de arrendamiento que generan sus propiedades de inversión, de la misma manera que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Los segmentos reportables por tipo de arrendamiento de Fibra MTY son los siguientes:

- Oficinas
- Industrial
- Comercial

No se registraron transacciones entre segmentos en los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso. La utilidad neta por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado Condensado de Utilidad Integral.

La siguiente información representa la evaluación que se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, la información por segmentos es como sigue:

<b>Al 31 de marzo de 2017</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Industrial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Corporativo</b>	<b>Consolidad o</b>
Propiedades de inversión	\$4,881,439	\$2,641,605	\$320,397	\$ -	\$ 7,843,441
Total de activos				8,674,655	8,674,655
Préstamos bancarios de corto plazo	-	-	-	-	-
Total deuda financiera de largo plazo	-	-	-	1,970,663	1,970,663

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

	1 de enero al 31 de marzo de 2017				
	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos totales	\$128,833	\$67,408	\$6,639	\$-	\$202,880
Gastos relacionados a los inmuebles	23,025	4,040	598	-	27,663
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	19,607	19,607
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	2,364	2,364
Ingreso (gasto) por valor razonable de propiedades de inversión	15,391	(186,163)	6,969	-	(163,803)
Utilidad (pérdida) del segmento	121,199	(122,795)	13,010	(21,971)	(10,557)
Resultado financiero					166,077
Utilidad antes de impuestos					155,520
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

	1 de enero al 31 de marzo de 2016				
	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
			\$ 6,373	\$ -	
Ingresos totales	\$ 92,618	\$ 19,384			\$ 118,375
Gastos relacionados a los inmuebles	12,648	582	326	-	13,556
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	16,291	16,291
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	1,789	1,789
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) del segmento	79,970	18,802	6,047	(18,080)	86,739
Resultado financiero					(6,342)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos					80,397
Adquisiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

### 13. Nuevos pronunciamientos contables adoptados y emitidos no adoptados

#### Nuevas normas adoptadas en el periodo

#### **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.

A partir del 1 de enero del 2017, Fibra MTY adoptó estas enmiendas en sus estados financieros consolidados. Sin embargo, debido a que los requerimientos de revelación se enfocan en estados financieros anuales en cumplimiento con IAS 1 Presentación de Estados Financieros, el Fideicomiso mostrará las conciliaciones requeridas en los estados financieros consolidados auditados anuales por el periodo que termine el 31 de diciembre de 2017.

#### Nuevas normas emitidas no adoptadas en el periodo

Con respecto a lo reportado en los estados financieros consolidados auditados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017, no han existido nuevas normas que hayan sido emitidas y que tengan aplicabilidad en los estados financieros de Fibra MTY.

Adicionalmente, Fibra MTY continúa con el proceso de evaluación y documentación de los impactos potenciales por la adopción de IFRS 9, IFRS 15 e IFRS 16.

## 14. Hechos posteriores

- a. El 24 de abril de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$132,411 que corresponde a \$0.2739 pesos por CBFI, pagadera el 18 de mayo de 2017.

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

### Bases de preparación y presentación

- a. **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 *Información financiera intermedia*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).
- b. **Bases de medición y preparación** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables.

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

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

Los mencionados estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2017 y por los tres meses que terminaron en esa fecha no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra MTY, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos. Los resultados de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

- c. **Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C., en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.
- d. **Autorización de los estados financieros** - Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 2 de mayo de 2017 y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico.
- e. **Moneda de registro, funcional y de informe** - La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.
- f. **Clasificación de costos y gastos** - Los costos y gastos presentados en el estado consolidado condensado intermedio no auditado de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g. **Presentación del estado de flujos de efectivo** - El estado de flujos de efectivo consolidado condensado intermedio no auditado ha sido preparado utilizando el método indirecto.
- h. **Estacionalidad** - Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Ver resumen de políticas contables en apartado 800600 Notas - Lista de políticas contables.

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Por el giro de negocio de Fibra MTY, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

## Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 31 de marzo de 2017 no existen efectos sobre activos, pasivos, patrimonio, resultados o flujos de efectivo, por partidas que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia.

## Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2017, Fibra Mty no realizó cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores.

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2017, Fibra Mty no ha efectuado recompras ni reembolsos de títulos representativos de su capital.

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

124,485,000

### Dividendos pagados, otras acciones

0

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.258

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

## Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

### Hechos posteriores

- a. El 24 de abril de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$132,411 que corresponde a \$0.2739 pesos por CBFI, pagadera el 18 de mayo de 2017.

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No existen cambios en la composición de Fibra Mty

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra Mty han sido preparados de acuerdo con la IAS 34 Información financiera intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al y por el año terminado el 31 de Diciembre de 2016, los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas el 02 de mayo de 2017, y previamente fueron aprobados por el Comité Técnico el 24 de abril del mismo año.

---

## Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

---

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2017, Fibra Mty no realizó cambios en estimaciones.

---

## Notas al pie

[1] ↑

—

Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) por 2,927,000 se presenta en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación para propósitos comparativos.

[2] ↑

—

Recalculado para propósitos comparativos.

[3] ↑

—

Reclasificación de 832,000 por concepto de honorarios a presidente de Comité Técnico de la línea de Sueldos a la línea de Honorarios Administrativos para propósitos comparativos.