

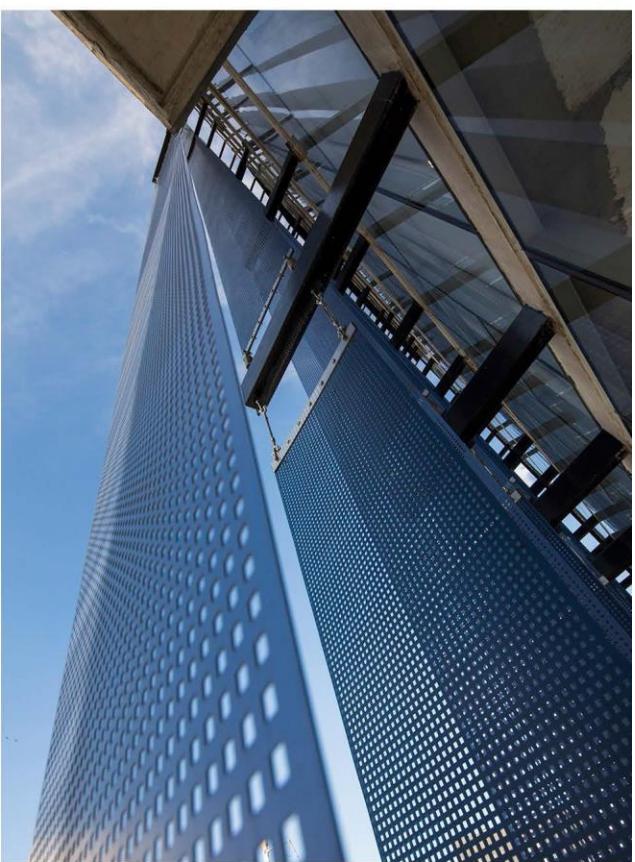


# 3T19

Reporte de Resultados

# fibramty

redefine la rentabilidad  
inmobiliaria en México



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



Modelo de Inversión de **fibra****mty**



# Reporte de Resultados 3T19

## FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019

**Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2019 (“3T19”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés), están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario, y podrían variar por redondeo.**

### Información Relevante del Tercer Trimestre de 2019

- Fibra Mty se encuentra en proceso de la segunda colocación de CBFIs al amparo del programa multivalor para emisores recurrentes de capital y deuda, por un monto de hasta Ps. 3,500 millones sin considerar sobreasignación, que estará en función, principalmente de la evolución de las posibles adquisiciones. El precio mínimo de oferta será de Ps. 12.00 pesos por CBFIs.
- Fibra Mty cerró el 3T19 con 55 propiedades en su portafolio, incluyendo 18 para uso de oficinas, 31 para uso industrial y 6 para uso comercial. Vale la pena mencionar que, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, hemos iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 3T19 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.
- Al cierre del 3T19, Fibra Mty registró un total de 663,537 m<sup>2</sup> de Área Bruta Rentable (“ABR”). La tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2019 fue de 97.2%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$18.7 en oficinas corporativas, US\$13.9 en oficinas operativas, US\$4.5 en naves industriales y US\$7.2 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 302.5 millones, 29.3% por encima del 3T18.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 271.7 millones, 32.0% mayor al 3T18.
- La UAFIDA del 3T19 alcanzó Ps. 245.4 millones, 32.9% por encima del 3T18.
- Los márgenes ION y UAFIDA del 3T19 fueron de 89.8% y 81.1%, respectivamente, 180 y 210 puntos base por encima del 3T18.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue de Ps. 195.9 millones, 7.4% por encima del 3T18, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 185.4 millones, 6.3% por encima del 3T18.
- Considerando el proceso de la segunda colocación de CBFIs, explicado en líneas anteriores, Fibra Mty llevó a cabo una distribución de efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 186.9 millones; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros del 3T19 y representó un AFFO por CBFIs de Ps. 0.293, el cual fue pagado el 11 de octubre de 2019, con un rendimiento anualizado de 9.8% respecto al precio de Ps. 11.93 por CBFIs al cierre del año 2018. El diferencial respecto a los Ps. 185.4 millones de AFFO del 3T19 fue de Ps. 1.5 millones debido a fluctuaciones cambiarias desfavorables en los gastos financieros y será disminuido de la distribución del 4T19.
- Adicionalmente, considerando la fecha tentativa en la que se estima pudiera estarse materializando la colocación, se llevará a cabo una segunda distribución de efectivo anticipada en favor de los Tenedores por Ps. 60.5 millones; dicha distribución, fue determinada en base a estimaciones de los resultados financieros de Fibra Mty correspondientes al mes de octubre de 2019 y representa un AFFO por CBFIs de Ps. 0.095 que será pagado el 24 de octubre de 2019.

# Reporte de Resultados 3T19

## Indicadores Operativos:

	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19 <sup>(2)</sup>	Δ%/p.p.
<b>Número de Propiedades</b>	<b>54</b>	<b>43</b>	<b>25.6%</b>	<b>54</b>	<b>0.0%</b>
Oficinas	18	12	50.0%	18	0.0%
Industrial	30	25	20.0%	30	0.0%
Comercial	6	6	0.0%	6	0.0%
ABR en m <sup>2</sup>	663,537 <sup>(1)</sup>	504,534	31.5%	661,175	0.4%
Tasa de Ocupación (ABR)	97.2%	96.8%	0.4 p.p.	96.9%	0.3 p.p.
Renta Promedio / m <sup>2</sup> Oficinas Corporativas (US\$)	\$18.7	\$19.0	(1.6%) <sup>(2)</sup>	\$18.8	(0.5%)
Renta Promedio / m <sup>2</sup> Oficinas Operativas (US\$)	\$13.9	\$13.4	3.7% <sup>(3)</sup>	\$13.9	0.0%
Renta Promedio / m <sup>2</sup> industrial (US\$)	\$4.5	\$4.3	4.7% <sup>(3)</sup>	\$4.5	0.0%
Renta Promedio / m <sup>2</sup> comercial (US\$)	\$7.2	\$7.4	(2.7%) <sup>(2)</sup>	\$7.4	(2.7%) <sup>(4)</sup>

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

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

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

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

## Posición Financiera:

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

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

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

(3) Incremento por la contratación y disposición parcial del Crédito Sindicado HSBC por US\$ 75.0 millones, el aumento de la línea de Crédito BBVA por US\$ 11.0 millones, la disposición de dos líneas Quirografarias con HSBC que suman US\$ 35.0 millones y sustituyeron los Créditos denominados en pesos contratados al cierre de 2018 para la adquisición del portafolio Filios e incremento en valuación de deuda al pasar de un TC al cierre del 3T18 de Ps. 18.8120 a un TC al cierre del 3T19 de Ps. 19.6808.

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Indicadores Financieros en miles de pesos:

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

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

## Indicadores Financieros por CBFIs:

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

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

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

## Márgenes de Indicadores Financieros:

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

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Comentarios del Director General

*"Promete lo que puedes cumplir y cumple lo que prometiste"*

*Sam Zell*

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

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

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

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

Agradezco como siempre su confianza,



Jorge Avalos Carpinteyro  
Director General

# Reporte de Resultados 3T19

## Desempeño Operativo

### Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

El portafolio de propiedades de Fibra MTY está compuesto por 55 inmuebles, localizados en 9 estados de México, con una edad promedio de 13.8 años y ocupación de 97.2% en términos de ABR. Vale la pena mencionar que, en línea con nuestro enfoque de mantener nuestras propiedades en su mayor y mejor uso, hemos iniciado el proceso de reconversión del inmueble Cuprum, razón por la cual a partir del 1 de julio de 2019 trasladamos al inquilino de dicho inmueble al edificio Zinc. En función a lo anterior, los indicadores operativos del 3T19 excluyen el edificio Cuprum e incluyen el inmueble Zinc.

*Ingresos totales expresados en miles de Ps.*

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

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

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

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

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

<sup>(5)</sup> Área común del inmueble OEP Torre 2 transformada en 91 m<sup>2</sup> de ABR.

<sup>(6)</sup> Excluye 17,261 m<sup>2</sup> de ABR debido al inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum para alcanzar su mayor y mejor uso.

<sup>(7)</sup> A partir del 1 de julio de 2019, inició el arrendamiento del inmueble Zinc sobre un total de 19,623 m<sup>2</sup> de ABR.

# Reporte de Resultados 3T19

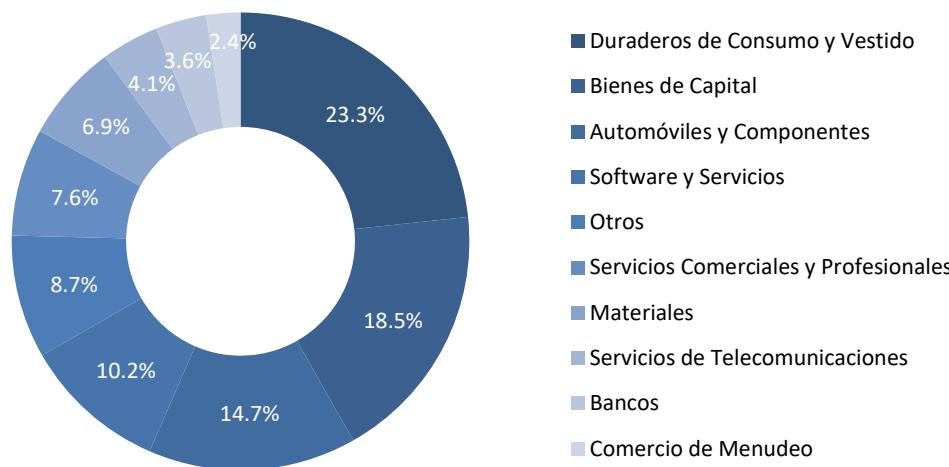
## Distribución por Giro Económico

A partir del primer trimestre de 2019, Fibra Mty implementó la clasificación de los inquilinos utilizando el estándar global de clasificación industrial (GICS por sus siglas en inglés).

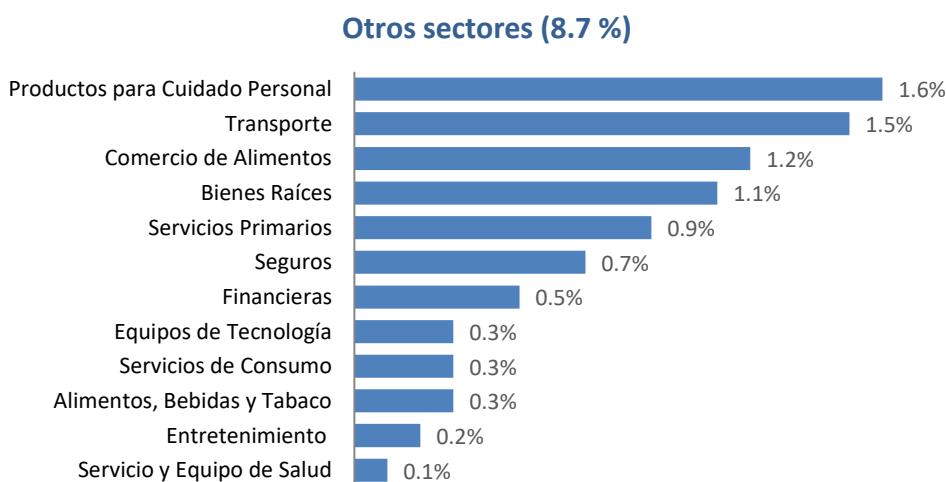
El GICS es un estándar implementado a partir de 1999 por S&P y MSCI con el objetivo de establecer un conjunto de categorías de alcance global para agrupar corporaciones en sectores e industrias.

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

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



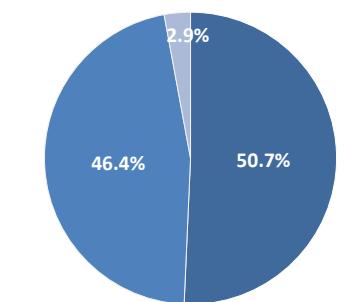
\*La apertura de otros sectores se muestra en la siguiente gráfica:



# Reporte de Resultados 3T19

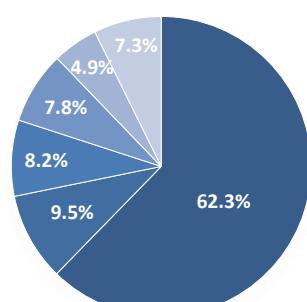
## Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del Ingreso)

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



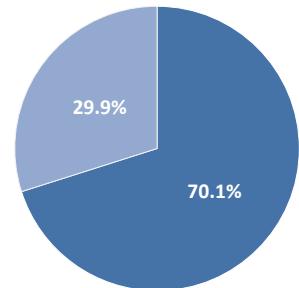
■ Oficinas ■ Industrial ■ Comercial

**Por Ubicación**



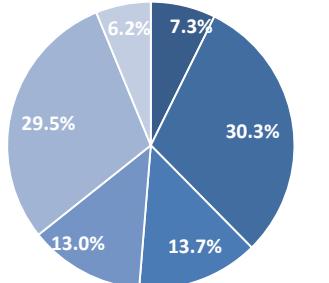
■ NL ■ SLP ■ Jal ■ Coah ■ Chih ■ Otros

**Por Moneda**



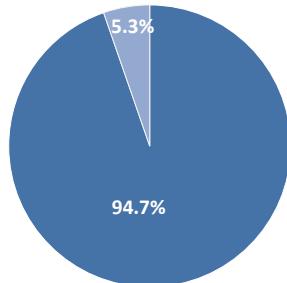
■ USD ■ MXN

**Por Vencimientos (años)**



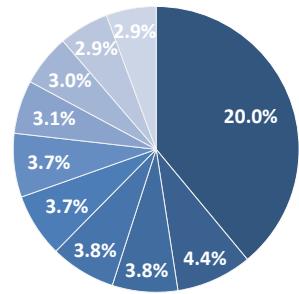
■ 0-1 ■ 1-3 ■ 3-5 ■ 5-7 ■ 7-10 ■ 10+

**Ocupación**



■ Rentado ■ Disponible

**Principales Usuarios**



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

# Reporte de Resultados 3T19

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

<i>Oficinas</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	18	12	50.0%	18	-
ABR en m <sup>2</sup>	163,119	134,703	21.1%	163,119	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	4.6	4.7	(2.1%)	4.8	(4.2%)
Ocupación	88.7%	88.1%	0.6 p.p.	87.6%	1.1 p.p.
<hr/>					
<i>Industrial</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	30	25	20.0%	30	-
ABR en m <sup>2</sup>	481,068	350,481	37.3%	478,706	0.5% <sup>(1)</sup>
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.5	4.4	25.0%	5.6	(1.8%)
Ocupación	100.0%	100.0%	0.0 p.p.	100.0%	0.0 p.p.
<hr/>					
<i>Comercial</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	6	6	-	6	-
ABR en m <sup>2</sup>	19,350	19,350	-	19,350	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	10.2	11.1	(8.1%)	10.4	(1.9%)
Ocupación	99.9%	99.9%	0.0 p.p.	99.9%	0.0 p.p.
<hr/>					
<i>Portafolio Fibra Mty</i>	3T19	3T18	Δ%/p.p.	2T19	Δ%/p.p.
Número de propiedades	54	43	25.6%	54	-
ABR en m <sup>2</sup>	663,537	504,534	31.5%	661,175	0.4% <sup>(1)</sup>
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al Ingreso (en años)	5.2	4.8	8.3%	5.4	(3.7%)
Ocupación	97.2%	96.8%	0.4 p.p.	96.9%	0.3 p.p.

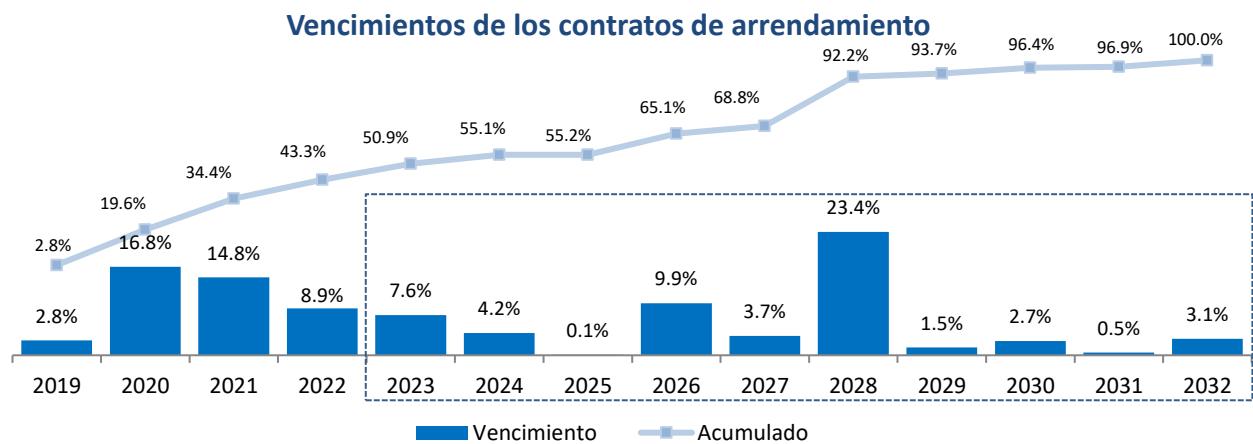
<sup>(1)</sup> El incremento respecto al 2T19 fue debido a la incorporación del inmueble Zinc y a la exclusión del inmueble Cuprum por el inicio de proceso de reconversión a un mayor uso.

# Reporte de Resultados 3T19

## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2019, Fibra Mty contaba con 121<sup>1</sup> arrendatarios, 62.8% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darle servicio), 24.0% de uso industrial y 13.2% de uso comercial.

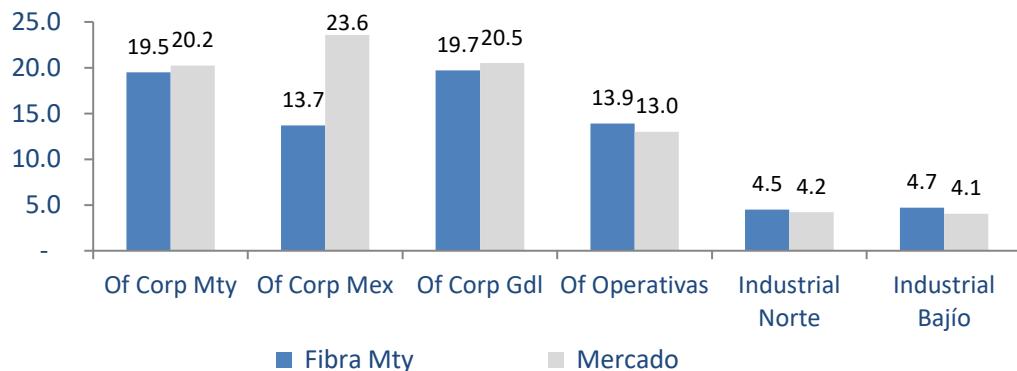
Al 30 de septiembre de 2019, el promedio ponderado de plazo forzoso por renta de los contratos fue de 5.2 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratarán nuevos arrendamientos, se tendría asegurado al menos un 56.7% del flujo de rentas hasta principios del 2023.



## Renta en dólares por m<sup>2</sup> y por tipo de inmueble

Fibra Mty mantiene el precio de renta de Oficinas Corporativas Mex, Oficinas Corporativas Mty y Oficinas Corporativas Gdl a niveles por debajo de mercado, lo cual representa una ventaja competitiva, principalmente ante la coyuntura actual, al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos.

### Rentas en Dólares por m<sup>2</sup> al mes<sup>1</sup>



<sup>1</sup> El precio de mercado considera los precios de salida en Dólares por m<sup>2</sup> al mes.

Oficinas Corporativas Monterrey = fuente: CBRE MarketView Monterrey 3T 2019

Oficinas Corporativas México = fuente: CBRE MarketView México, Submercado Interlomas 3T 2019

Oficinas Corporativas Guadalajara = fuente: CBRE MarketView México 3T 2019

Oficinas Operativas = Investigación Fibra Mty

Industrial = Fuente: CBRE Market View, Industrial, 3T 2019

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Desempeño mismos inmuebles:

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

### ION

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

El ION mismos inmuebles incrementó 2.2% con respecto a lo reportado en el 3T18, principalmente por incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares, así como ligero efecto cambiario favorable. El incremento en gastos de operación fue por un mayor consumo de energía eléctrica y agua con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de estos servicios, así como por reparaciones efectuadas en algunos inmuebles ocasionadas en mayor medida por lluvias, entre otros. El mayor consumo de energía eléctrica fue recuperado parcialmente y reconocido en los ingresos totales de conformidad con NIIF.

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

### Ocupación

Mismos Inmuebles
Número de Propiedades
ABR m <sup>2</sup>

(1) Considera área común del inmueble OEP Torre 2 transformada en 91 m<sup>2</sup> de ABR.

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

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Gastos de capital (Capex)

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

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

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

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

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Desempeño Financiero

Los resultados del 3T19 se caracterizaron principalmente por: i) mayores ingresos debido a incrementos contractuales de renta, incremento en ingresos por mantenimiento, efectos cambiarios favorables e ingresos generados por las adquisiciones Filios, Patria y Zinc; y fueron compensados en menor medida por el inicio del proceso de reconversión del inmueble Cuprum a su mayor y mejor uso, mencionado en líneas anteriores, y ciertas desocupaciones; ii) incremento en gastos de operación por un mayor consumo de energía eléctrica y agua recuperados parcialmente por reembolso, así como gastos no recurrentes generados mayormente por lluvias; iii) un mayor gasto de administración por incremento en sueldos por inflación anual, honorarios profesionales, tecnología y reserva para apoyo a comunidades, entre otros; iv) mayor gasto financiero neto debido a nuevos créditos contratados y disposición de caja para la adquisición del portafolio Filios; y, v) efectos de valuación sin impacto en la distribución de efectivo, tales como: a) el ingreso por valor razonable del portafolio de Fibra Mty; y, b) la pérdida cambiaria no realizada de créditos bancarios en dólares.

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

# Reporte de Resultados 3T19

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

## *Ingresos Totales*

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

En términos de mismos inmuebles, el ingreso total incrementó 2.2%, situándose en Ps. 235.5 millones, debido principalmente a: i) incrementos de renta por inflación en ciertos inmuebles de acuerdo con contratos pactados en pesos y dólares ii) incremento en ingreso por mantenimiento por recuperación de mayor consumo de energía eléctrica con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio; iii) así como ligero efecto cambiario favorable al pasar de un tipo de cambio de facturación promedio de Ps. 19.2866 para el 3T18 a Ps. 19.4141 para el trimestre actual, representando un incremento de alrededor de Ps. 1.0 millón. Lo anterior, fue compensado en menor medida por ciertas desocupaciones, las cuales, netas de nuevos contratos de arrendamiento representaron una disminución de 50 puntos base en términos de ABR.

# Reporte de Resultados 3T19

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

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

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

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

Los gastos de operación netos de CAPEX en resultados mismos inmuebles ascendieron a Ps. 28.8 millones y representaron un incremento de 3.5% en comparación al nivel de gastos total alcanzado en el 3T18. El incremento fue generado principalmente por mayor consumo de energía eléctrica y agua con impacto en ciertos inmuebles en los que Fibra Mty realiza el pago de este servicio, así como por reparaciones efectuadas en algunos inmuebles ocasionadas en mayor medida por lluvias.

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

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

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

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

## ***Gastos de Administración***

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

## ***Plan ejecutivo basado en CBFIs***

Durante el tercer trimestre de 2019 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 8.2 millones, representando una disminución de 10.2% respecto al 3T18, la cual fue generada principalmente por menor valor de capitalización del Fideicomiso y menor precio del CBFIs a la fecha de la concesión. Acorde con NIIF, esta provisión fue registrada en el estado de resultados y será pagada 65% en títulos y 35% en efectivo con la intención de cumplir con las obligaciones correspondientes al Impuesto sobre la Renta.

## ***Valor razonable de propiedades de inversión***

# Reporte de Resultados 3T19

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

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

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

## **ION & UAFIDA**

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

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

La UAFIDA para el 3T19 arrojó Ps. 245.4 millones, cifra superior al 3T18 por 32.9%. El margen UAFIDA del 3T19 fue del 81.1%, 210 puntos base mayor al reportado en el 3T18, debido principalmente a la contribución de margen aportada por las adquisiciones del portafolio Filios y el inmueble Patria.

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

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

## **Resultado Financiero**

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

# Reporte de Resultados 3T19

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

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

## ***Utilidad neta consolidada***

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 247.0 millones, al pasar de una utilidad de Ps. 98.7 millones en el 3T18 a una utilidad de Ps. 345.7 millones en el 3T19. Si aislamos las variaciones del efecto por valor razonable de inmuebles, el resultado cambiario y en el plan ejecutivo basado en CBFIs, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty incrementó Ps. 10.8 millones, debido principalmente a incrementos en ingresos totales, lo cual fue compensado en menor medida por mayores gastos de operación, administración y financieros netos, todos ellos explicados en líneas anteriores.

## ***Instrumentos financieros derivados***

Al cierre del 3T19, Fibra Mty tiene contratados swaps de tasa de interés mediante los cuales fijó las tasas variables en dólares de sus créditos Sindicado Citibanamex, Sabadell, Scotiabank, Sindicado HSBC y la línea de crédito adicional BBVA Huasteco en 4.73%, 5.21%, 5.23%, 4.90% y 5.26%, respectivamente. La tasa de interés fija del crédito Sindicado Citibanamex, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión.

Respecto al 3T18, la valuación de instrumentos financieros derivados de Fibra Mty disminuyó Ps. 44.5 millones para situarse en una pérdida de Ps. 45.1 millones en el 3T19, lo anterior, fue ocasionado principalmente por una disminución durante el trimestre de entre 17 a 26 puntos básicos en la expectativa de la tasa libor en los plazos de entre 1 a 5 años. Vale la pena mencionar que esta disminución en la valuación no tiene impacto en el flujo de efectivo de Fibra Mty.

## ***FFO y AFFO***

Fibra Mty generó un Flujo de la Operación de Ps. 195.9 millones, 7.4% superior al 3T18, equivalente a Ps. 0.307 por CBFIs. Sobre una base anualizada, el rendimiento del FFO/CBFIs para el 3T19, calculado sobre un precio del CBFIs de Ps. 11.93 vigente al 31 de diciembre del 2018, alcanzó 10.3%.

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

# Reporte de Resultados 3T19

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

1. Dentro de los resultados del 3T18 se encuentran considerados Ps. 335 miles en gastos, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con las NIIFs.
2. La integración y explicación del Capex para AFFO de 2019 está disponible en la sección de Desempeño Operativo, subsección Gastos de Capital (Capex) del presente reporte.

## Distribución por CBFIs

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

# Reporte de Resultados 3T19

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

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

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Deuda y Efectivo

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

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

\* La tasa de interés fija del crédito Sindicado, fue calculada de manera ponderada en la fecha de celebración de la extensión del vencimiento considerando los swaps contratados por dicha extensión. En términos de flujo, los intereses del 2T19 fueron pagados a la tasa ponderada fija de 3.87%, la cual será aplicable hasta diciembre 2020.

# Reporte de Resultados 3T19

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

(2) Equivalentes a US\$ 265,296 miles a un TC de Ps. 19.6808 correspondiente al 30 de septiembre de 2019.

(3) Equivalentes a US\$ 267,687 miles a un TC de Ps. 19.1685 correspondiente al 30 de junio de 2019.

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

(5) Considera dos Créditos Quirografarios por Us. 28 y Us. 7 millones con mismas condiciones.

<b>Tasa Fija</b>	86.1%	<b>Denominados US\$</b>	100.0%
<b>Tasa Variable</b>	13.9%	<b>Denominados Ps.</b>	0.0%

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

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

## Crédito Sindicado (“Citi Banamex”)

El Crédito Sindicado por US\$ 94.4 millones, suscrito el 15 de diciembre de 2015 y cuyo vencimiento original se fijaba en 2020 fue extendido en abril del 2018 por Fibra Mty con el principal objetivo de mitigar el riesgo de refinaciamiento en un solo punto en el tiempo, pasando de un remanente de 2.5 a 5 años, aproximadamente. La negociación consistió en redistribuir el pago del saldo insoluto en dos tramos, ubicando los nuevos vencimientos al 15 de junio de 2022 y 15 de diciembre de 2023, respectivamente. Es importante mencionar que la tasa de interés aplicable no fue modificada, manteniéndose en LIBOR más 250 puntos base y el plazo remanente fue cubierto en su totalidad obteniendo una nueva tasa ponderada de 4.73%, calculada a la fecha de dicha extensión.

## Crédito Seguros Monterrey New York Life

El crédito por US\$ 4.1 millones corresponde a la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del inmueble Redwood, contratado a tasa fija del 5.10% anual y con vencimiento en febrero del 2023.

## Créditos BBVA Bancomer

Los cinco créditos de BBVA Bancomer con un saldo total de US\$ 24.7 millones corresponden a i) la asunción de una deuda amortizable de largo plazo existente por la adquisición del portafolio Huasteco contratado en su mayoría a tasa fija y con vencimientos en 2023, 2024, 2025 y ii) un incremento de línea de crédito por un monto original de US\$ 11.0 millones dispuesta el 14 de diciembre de 2018 con 10 años de plazo y pagos mensuales de principal e intereses. La tasa variable de dicha disposición fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento, fijándola en 5.26% en dólares.

## Crédito Sabadell

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

# Reporte de Resultados 3T19

## ***Crédito Scotiabank***

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

## ***Crédito Sindicado (“HSBC”)***

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

## ***Créditos HSBC Quirografarios***

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

## ***Efectivo***

Respecto a la posición de efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 718.8 millones en caja, un incremento de 18.0%, equivalente a Ps. 109.8 millones respecto al 31 de diciembre de 2018. El incremento fue generado principalmente por el efectivo obtenido por la operación del portafolio de Fibra Mty por Ps. 1,022.2 millones, el cual incluye la recuperación del saldo a favor de IVA generado en la adquisición del portafolio Filios y el acreditamiento del IVA remanente generado en la adquisición del inmueble Patria, los cuales, en conjunto ascendieron a Ps. 351.6 millones. Lo anterior fue compensando en menor medida por i) desembolsos relacionados a las actividades de financiamiento por Ps. 753.3 millones, tales como: servicio de deuda neto de obtención de préstamos, distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs y recompra de títulos neta de recolocaciones; ii) desembolsos relacionados a las actividades de inversión por Ps. 150.6 millones, tales como: pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles del portafolio Filios, pagos de construcción del proyecto Zinc, comisiones por ocupación en ciertos inmuebles e inversiones de capital, compensado en menor medida por intereses cobrados sobre inversiones de caja; iii) entre otros impactos menores, generados principalmente por el efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo.

## Eventos Relevantes

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

## Conferencia Telefónica

### CONFERENCIA TELEFÓNICA 3T19

fibramaty

**Fecha:** Jueves 24 de octubre de 2019

**Hora:** 09:00 a.m. (Hora del Centro,  
México)

10:00 p.m. (Hora del Este, N.Y.)

**Dirigida por:**

- Jorge Avalos, Director General
- Javier Llaca, Director de Operaciones
- Jaime Martínez, Director de Finanzas

**Números de marcación:**

EE. UU. / 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.fibramaty.com](http://www.fibramaty.com)

**Publicación de**

**resultados 3T19:**

Miércoles 23 de octubre de  
2019 (al cierre de mercado)

**Para mayor información:**

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

### Cobertura de Analistas

Actinver

BBVA Bancomer

BTG Pactual

Signum Research

Pablo Duarte

Francisco Chavez

Gordon Lee

Armando Rodriguez

# Reporte de Resultados 3T19

## Acerca de Fibra Mty

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

## Advertencia Legal

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Estados Financieros

**Estados Consolidados condensados de Posición Financiera**  
**Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018**  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Estados Financieros

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

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

# Reporte de Resultados 3T19

## Estados Financieros

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

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Otros componentes de la utilidad integral</b>	<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 7,609,722</b>	<b>\$ 831,519</b>	<b>\$ 29,426</b>	<b>\$ 8,470,667</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	2,220	-	-	2,220
Recompra de CBFIs	(20,445)	-	-	(20,445)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(504,802)	-	(504,802)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	27,236	-	-	27,236
Costos de emisión de patrimonio	(738)	-	-	(738)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	856,670	-	856,670
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	13,577	13,577
Utilidad integral consolidada	-	856,670	13,577	870,247
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2018</b>	<b>\$ 7,617,995</b>	<b>\$ 1,183,387</b>	<b>\$ 43,003</b>	<b>\$ 8,844,385</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 7,628,397</b>	<b>\$ 1,204,975</b>	<b>\$ 28,989</b>	<b>\$ 8,862,361</b>
Patrimonio contribuido por recolocación de CBFIs	47,858	-	-	47,858
Recompra de CBFIs	(55,703)	-	-	(55,703)
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(651,611)	-	(651,611)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	24,449	-	-	24,449
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	548,567	-	548,567
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(222,698)	(222,698)
Utilidad integral consolidada	-	548,567	(222,698)	325,869
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$ 7,645,001</b>	<b>\$ 1,101,931</b>	<b>\$ (193,709)</b>	<b>\$ 8,553,223</b>

# Reporte de Resultados 3T19

## Estados Financieros

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

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 550,888</b>	<b>\$ 857,425</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(416)	(748)
Comisión por arrendamiento	2,503	2,417
Plan ejecutivo basado en CBFIs	22,768	29,008
Depreciación, amortización y bajas	2,742	2,451
Ingresos financieros	(50,236)	(95,866)
Gastos financieros	212,893	126,950
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	29,802	(107,550)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(151)	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(38,454)	(265,870)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	732,339	548,217
Cuentas por cobrar	(10,163)	9,466
Otros activos	(11,250)	(4,916)
Impuestos por recuperar, neto	351,624	(78)
Cuentas por pagar	(25,335)	5,449
Impuestos por pagar	(15,513)	(22,840)
Depósitos de los arrendatarios	1,500	815
Efectivo generado en las actividades de operación	1,023,202	536,113
Impuestos a la utilidad pagados	(986)	(5,968)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación	\$1,022,216	\$ 530,145
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(202,880)	(124,312)
Venta de propiedades de inversión	1,902	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(900)	(687)
Otros activos	1,662	(20,534)
Intereses cobrados	49,664	94,341
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(150,552)	(51,192)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	808,737	365,638
Pago de préstamos bancarios	(880,897)	(104,974)
Intereses pagados	(204,608)	(96,492)
Costos pagados para obtención de deuda	(4,022)	(15,013)
Distribuciones pagadas a tenedores de CBFIs	(464,714)	(504,802)
Recursos obtenidos de la emisión y recolocación de CBFIs	47,858	2,220
Recompra de CBFIs	(55,703)	(20,445)
Costos de emisión de CBFIs efectivamente pagados	-	(738)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$ (753,349)	\$ (374,606)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	118,315	104,347
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	609,031	1,568,703
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(8,498)	(5,850)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 718,848</b>	<b>\$1,667,200</b>

## Reporte de Resultados 3T19

## Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

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

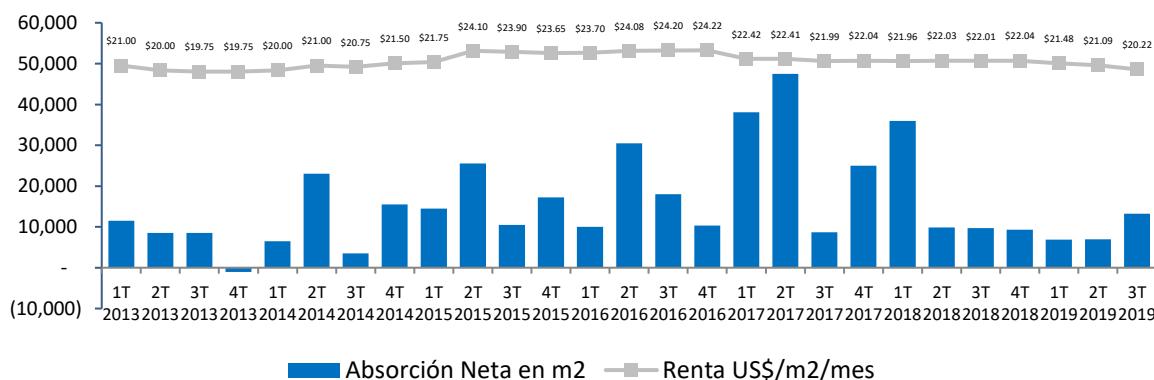
## *Monterrey*

Para el cierre del 3T19, se terminó la construcción de más de 14 mil m<sup>2</sup> de oficinas en la zona metropolitana de Monterrey, acumulando un inventario total de 67 mil m<sup>2</sup> durante el 2019, se estima que para lo que resta del 2019 se incorporen 50 mil m<sup>2</sup> adicionales. La tasa de vacancia cerró en 15.7%, representando un poco más de 196 mil m<sup>2</sup>, este indicador se ha mantenido estable en lo que va del año y se espera que una disminuya en el cierre del 2019 debido a la absorción observada en el mercado en meses recientes. La absorción neta fue de aproximadamente 13.2 mil m<sup>2</sup>, un incremento del 36.0% respecto al 3T18, fortaleciendo la tesis de una absorción más acelerada en meses próximos.

El precio de salida continúa mostrando una reducción moderada, principalmente explicado por la oferta adicional que se ha integrado al inventario a lo largo de los últimos meses. Al cierre del 3T19, el precio promedio de salida fue de US\$20.22 por m<sup>2</sup>, US\$ 0.87 centavos menor en comparación con el trimestre inmediato anterior.

En materia de desarrollo, el indicador de edificios en construcción superó los 303 mil m<sup>2</sup> para el cierre del 3T19, los mercados que presentan mayor superficie en construcción son Monterrey Centro con el 35.0% del espacio corporativo, seguido de Valle Oriente con el 24.0% y San Jerónimo - Constitución con el 19.0%.

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



<sup>2</sup> Fuente: CBRE Office Outlook, México 3Q 2019

# Reporte de Resultados 3T19

## Valle de México

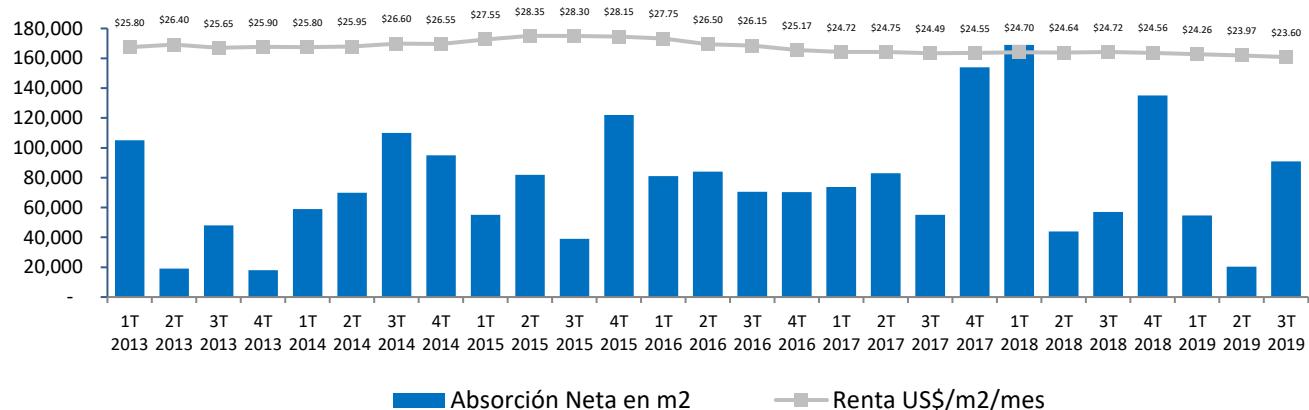
Al finalizar el tercer trimestre de 2019, el inventario se posicionó en los 6.6 millones de m<sup>2</sup>, debido a la incorporación de 93 mil m<sup>2</sup> correspondientes a 8 proyectos, no obstante, la tasa de vacancia en 14.8%, una disminución de 15 puntos base con respecto al trimestre inmediato anterior.

La absorción neta del trimestre registró poco más de 90 mil m<sup>2</sup>, 58% más a lo registrado en el mismo trimestre del año pasado. Por su parte la demanda bruta durante el tercer trimestre registró 157 mil m<sup>2</sup> con lo que suma 306 mil m<sup>2</sup> en lo que va del año.

El indicador de construcción al cierre del tercer trimestre registró 1.4 millones de m<sup>2</sup> distribuidos en 60 proyectos, el indicador ha disminuido debido a la finalización de algunos proyectos y a la actualización de los reglamentos de construcción mismos que mantienen en espera el arranque de nuevos proyectos.

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

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



## Guadalajara

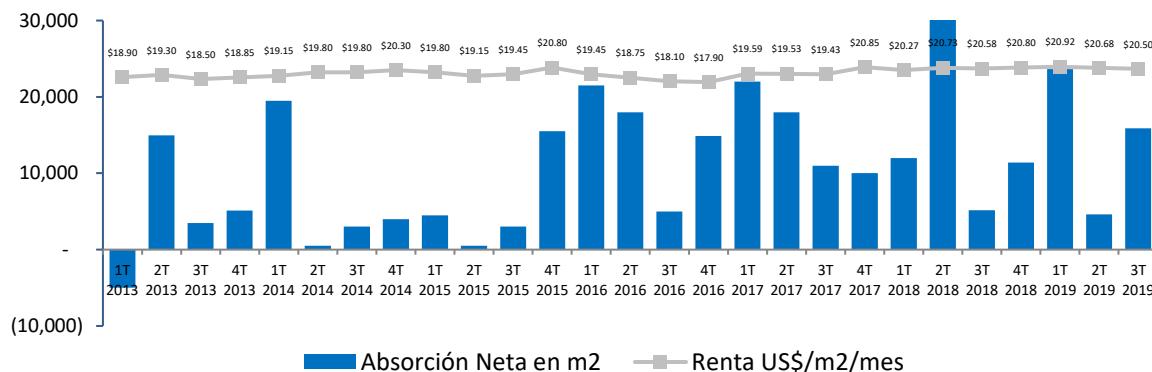
El indicador de construcción cerró con 129 mil m<sup>2</sup> en desarrollo, distribuidos en 12 proyectos, este indicador mantiene una tendencia alcista desde inicios del 2018, entregando en el año un aproximado de 152 mil m<sup>2</sup>.

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

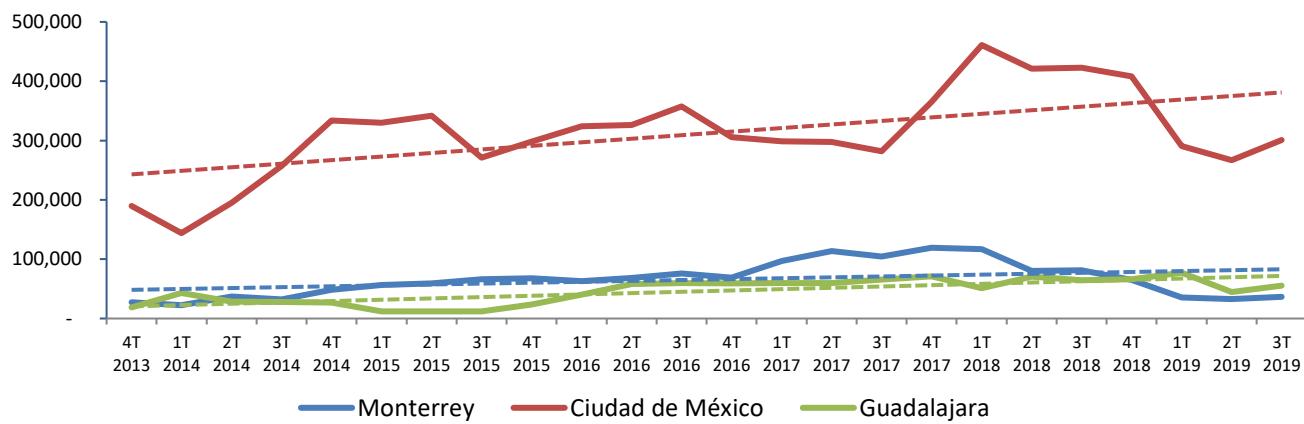
# Reporte de Resultados 3T19

La absorción neta del trimestre se posicionó por encima de los 15 mil m<sup>2</sup>, acumulando más de 44 mil m<sup>2</sup> en el 2019, de los cuales, el proyecto Connect sumó a la absorción neta más de 9,300 m<sup>2</sup> debido a que más del 51.0% de sus espacios se encontraban pre-arrendados. Al cierre del trimestre, el precio de salida reportado fue de US\$ 20.50 por m<sup>2</sup>, se estima que para el cierre del 2019 el precio de salida siga ajustándose con forme la entrega de nuevos espacios de arrendamiento.

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



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



# Reporte de Resultados 3T19

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

### **Monterrey**

Para el cierre del 3T19 la absorción neta alcanzó los 295 mil m<sup>2</sup>, cifra que supera a el total registrado durante todo el 2018, motivado principalmente a un crecimiento en la industria manufacturera. Solamente el tercer trimestre del 2019 contribuyó con 81 mil m<sup>2</sup> a la absorción neta del año.

Al cierre del trimestre el inventario se situó en 10.3 millones de m<sup>2</sup>, un incremento de 4.7%, ó 460 mil m<sup>2</sup> respecto al mismo periodo del año anterior. Para el cierre del presente año se estima la incorporación de 100 mil m<sup>2</sup> adicionales, los cuales se encuentran en etapa de desarrollo.

La tasa de vacancia del trimestre se posicionó en un poco más de 751 mil m<sup>2</sup>, un incremento de 160 puntos base al pasar de 5.7% a 7.3% en los últimos 12 meses. Lo anterior principalmente por un incremento en el inventario disponible explicado en líneas anteriores.

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

### **Saltillo**

Al cierre del 3T19 la absorción neta cerro en 36 mil m<sup>2</sup>, un incremento de 67% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. El inventario en el trimestre cerró en 3.07 millones de m<sup>2</sup>, un crecimiento de 4.9% en comparación al año anterior.

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

El precio promedio de renta cerró en US\$ 4.24 por m<sup>2</sup>, en línea en lo observado en periodos anteriores y con un ligero incremento en comparación al mismo trimestre del año anterior que se situaba en US\$ 4.12 por m<sup>2</sup>.

### **Bajío**

Para el 3T19 continúan 36 proyectos en construcción que suman más de 495 mil m<sup>2</sup> en total, lo que representa un incremento de 4% en comparación con el 3T18. Guanajuato es el estado que presentó mayor crecimiento en el año con 5.0% seguido de Querétaro con un 4.0%.

A nivel regional, la tasa de vacancia terminó en 6.5%, lo que representa más de 791 mil m<sup>2</sup> de espacios industriales vacantes, este crecimiento se debe principalmente a la entrada de nueva oferta. Querétaro es el Estado que mayor vacancia con 7.2%, seguido de Guanajuato con 6.8%.

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

---

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

## Reporte de Resultados 3T19

Guanajuato incorporó más de 233 mil m<sup>2</sup> de nueva oferta al inventario durante el trimestre, sin embargo, mantuvo su precio promedio por encima del promedio de la región terminando en US\$ 4.13 por m<sup>2</sup>. Durante los últimos tres meses ha tenido una comercialización de 88 mil m<sup>2</sup>.

Con cerca de 99 mil m<sup>2</sup> comercializados, Querétaro se colocó como el segundo mercado de la región con mayor actividad. Al cierre de septiembre se registró un inventario de 4.2 millones de m<sup>2</sup>, convirtiéndola en la entidad de la región con mayor tasa de vacancia, 7.2%.

San Luis Potosí incrementó su ritmo de construcción principalmente para brindar espacios a los proveedores de la planta de BMW, debido a retrasos en la absorción, el inventario creció un 4% en relación con el mismo periodo del año anterior. Se espera que para el cierre del año se entreguen aproximadamente 115 mil m<sup>2</sup> que actualmente se encuentran en construcción.