

# fibramty



## Reporte del Tercer Trimestre de 2015

Contacto:  
Jaime Martínez  
Director de Finanzas  
Tel: +5281-4160-1403  
Email: [jmartinez@fibramty.com](mailto:jmartinez@fibramty.com)

## FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2015

Monterrey, Nuevo León, México – 21 de Octubre, 2015 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2015 (3T15). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés) y están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario.

### Información Relevante del Tercer Trimestre de 2015

- Fibra Mty cerró el 3T15 con 20 propiedades, incluyendo 7 propiedades para uso de oficinas, 9 propiedades para uso industrial y 4 propiedades para uso comercial.
- Al cierre del 3T15, Fibra Mty registró un total de 207,541 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”), lo cual refleja un crecimiento de 20.4% con respecto al 2T15.
- La tasa de ocupación al 30 de septiembre del 2015 fue de 97.8%.
- La renta mensual por metro cuadrado fue de US\$19.00 en oficinas corporativas, US\$12.04 en oficinas operativas, US\$3.84 en naves industriales y US\$6.93 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 93.0 millones, 13.5% por encima de 2T15.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 80.7 millones, 15.4% mayor al 2T15.
- La UAFIDA del 3T15 alcanzó Ps. 66.8 millones, 13.9% por encima de 2T15.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue Ps. 68.4 millones, 16.4% por encima del 2T15, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 65.9 millones, 21.7% por encima del 2T15.
- Como resultado de la operación del 3T15 Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 65.9 millones; equivalente a Ps. 0.218 por CBFi, representando un rendimiento anualizado de 7.1% respecto al precio de Ps. 12.20 por CBFi al cierre del año 2014.
- A la fecha del presente reporte, Fibra Mty ha concluido exitosamente la adquisición de Casona, Catacha, Monza y Santiago, 4 de los 7 proyectos anunciados en el transcurso del ejercicio 2015. El ION anualizado estimado en el primer año para las adquisiciones concluidas es de Ps. 63.0 millones.
- Durante 2015 Fibra Mty ha anunciado adquisiciones por cerca de Ps. 2,400 millones más IVA, equivalentes al plan de inversión publicado. Se han liquidado alrededor de Ps. 700 millones en 2015, mediante efectivo y CBFis. El resto se tiene programado liquidar durante el 1T16, para lo cual se ocupará un alto porcentaje del crédito anunciado por US\$ 100 millones y CBFis.

## Reporte de Resultados 3T15

### Indicadores Operativos

	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%/pp$ 3T15 vs 2T15
<b>Número de Propiedades</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>42.8%</b>
<b>Oficinas</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0.0%</b>
<b>Industrial</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>28.6%</b>
<b>Comercial</b>	<b>4</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>100.0%</b>
<b>Área Bruta Rentable (ABR) m<sup>2</sup></b>	<b>207,541</b>	<b>172,365</b>	<b>132,698</b>	<b>20.4%</b>
<b>Tasa de Ocupación</b>	<b>97.8%</b>	<b>97.0%</b>	<b>96.1%</b>	<b>0.8 p.p</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Corporativas (US\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>\$19.0</b>	<b>\$19.7</b>	<b>\$19.3</b>	<b>-3.6%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> Oficinas Operativas (US\$)<sup>(2)</sup></b>	<b>\$12.0</b>	<b>\$12.3</b>	<b>\$12.4</b>	<b>-2.4%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> industrial (US\$)</b>	<b>\$3.8</b>	<b>\$3.7</b>	<b>\$3.7</b>	<b>2.7%</b>
<b>Renta Promedio / m<sup>2</sup> comercial (US\$)</b>	<b>\$6.9</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>	<b>100.0%</b>

(1) La disminución del 3T15 respecto al 2T15 se explica por beneficios otorgados en renovaciones y ampliaciones de contratos.

(2) La disminución se explica por el impacto de la continua depreciación del peso vs. dólar, registrada desde el primer trimestre del 2015 y hasta la fecha, debido a que la renta de un Arrendatario (Axtel) se encuentra denominada en pesos.

### Resumen de Adquisiciones Concluidas

<i>Miles de pesos (excepto ABR y plazo)</i>	2015	3T15	2T15	1T15
<b>Número de propiedades nuevas</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>Precio de adquisición</b>	<b>671,936</b>	<b>390,750</b>	<b>281,186</b>	<b>-</b>
<b>ION anualizado</b>	<b>63,028</b>	<b>33,300</b>	<b>29,728</b>	<b>-</b>
<b>Area bruta rentable en m2</b>	<b>74,843</b>	<b>35,176</b>	<b>39,667</b>	<b>-</b>
<b>Tasa de capitalización en efectivo*</b>	<b>9.4%</b>	<b>8.5%</b>	<b>10.6%</b>	<b>-</b>
<b>Plazo de arrendamiento promedio ponderado (en años)</b>	<b>6.8</b>	<b>12.2</b>	<b>1.1</b>	<b>-</b>

\* 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.

## Reporte de Resultados 3T15

### Indicadores Financieros

<i>miles de pesos</i>	2015	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%$ /pp 3T15 vs 2T15
<b>Ingresos totales</b>	<b>250,979</b>	<b>92,999</b>	<b>81,967</b>	<b>76,013</b>	<b>13.5%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (ION)</b>	<b>217,999</b>	<b>80,704</b>	<b>69,946</b>	<b>67,349</b>	<b>15.4%</b>
<b>Margen ION %</b>	<b>86.9%</b>	<b>86.8%</b>	<b>85.3%</b>	<b>88.6%</b>	<b>1.5 p.p</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>181,741</b>	<b>66,803</b>	<b>58,672</b>	<b>56,266</b>	<b>13.9%</b>
<b>Margen UAFIDA %</b>	<b>72.4%</b>	<b>71.8%</b>	<b>71.6%</b>	<b>74.0%</b>	<b>0.2 p.p</b>
<b>Utilidad Neta e Integral Consolidada</b>	<b>176,444</b>	<b>59,258</b>	<b>57,509</b>	<b>59,677</b>	<b>3.0%</b>
<b>FFO</b>	<b>185,553</b>	<b>68,423</b>	<b>58,794</b>	<b>58,336</b>	<b>16.4%</b>
<b>FFO Por CBFi</b>	<b>0.617</b>	<b>0.226</b>	<b>0.194</b>	<b>0.197</b>	<b>16.5%</b>
<b>AFFO</b>	<b>175,911</b>	<b>65,923</b>	<b>54,152</b>	<b>55,836</b>	<b>21.7%</b>
<b>AFFO por CBFi</b>	<b>0.585</b>	<b>0.218</b>	<b>0.179</b>	<b>0.188</b>	<b>21.8%</b>

# Reporte de Resultados 3T15

## Comentarios del Director General

“Me gusta decirle a la gente que todos nuestros productos y negocios van a pasar por tres fases: visión, paciencia y ejecución”

Steve Ballmer (ex CEO Microsoft)

Durante el tercer trimestre del 2015, pudimos concluir exitosamente tres adquisiciones a las que denominamos, Santiago, portafolio Monza y Catacha. Todas las adquisiciones anunciadas hasta este trimestre fueron liquidadas con la caja que obtuvimos por las actividades de sobreasignación de nuestros CBFIs por Ps. 252 millones, la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio inicial de contribución por un importe de Ps. 312 millones y con los CBFIs en tesorería producto de la oferta pública inicial. Para las adquisiciones que tenemos en proceso, pretendemos utilizar recursos provenientes de una línea de crédito que estamos por instrumentar durante el último trimestre del año por un monto de US\$100 millones.

Derivado de la eficiente utilización de nuestros recursos en las adquisiciones que hemos anunciado durante el año, el beneficio que nos han generado las economías de escala al contar con una administración interna y al haber invertido en propiedades que dan un valor acreciente a nuestros CBFIs, me complace informarles que estaremos realizando una distribución de Ps. 0.218 por CBFI lo cual se traduce en un dividendo anualizado del 7.1% con respecto al precio inicial del año de Ps. 12.20 y en línea con nuestras expectativas. Es importante resaltar que el AFFO por CBFI del mes de septiembre es de Ps. 0.077 por CBFI, lo que implicaría un rendimiento anualizado del 7.6% si mantuviéramos nuestro mismo nivel de ingresos y gastos durante los próximos 12 meses y nuestro precio de CBFI en Ps. 12.20.

Estamos satisfechos con el rumbo que hemos tomado y los avances que se han logrado en cuanto a la incorporación de propiedades, en nuevas zonas geográficas, arrendatarios de buena calidad y propiedades a un precio y plazos promedio de los arrendamientos acordes con nuestros lineamientos de inversión. Estaremos próximamente evaluando alternativas adicionales de financiamiento destinado a realizar las inversiones que tenemos previstas en 2016 y de esta forma seguir consolidando nuestro programa de crecimiento, basado en resultados.

Atentamente,



Jorge Avalos Carpinteyro  
Director General

# Reporte de Resultados 3T15

## Desempeño Operativo

### Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

Nuestro portafolio de propiedades está compuesto por 20 inmuebles, localizados en 5 estados de México, con una edad y ocupación promedio de 14 años y 97.8%, respectivamente.

	Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	Ingresos Totales del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015 (miles de Ps.)	Ocupación %
1	OEP Torre 1	Monterrey, N.L.	13,529	Ps. 35,598	79.5%
2	OEP Torre 2	Monterrey, N.L.	18,007	Ps. 54,714	93.4%
3	OEP P Central	Monterrey, N.L.	13,295	Ps. 48,683	100.0%
4	Neoris/GE	Monterrey, N.L.	19,038	Ps. 38,364	100.0%
5	Axtel	Monterrey, N.L.	12,937	Ps. 23,466	100.0%
6	Atento	Monterrey, N.L.	3,532	Ps. 4,906	100.0%
7	Danfoss	Monterrey, N.L.	30,580	Ps. 17,251	100.0%
8	Cuadrante	Ciudad Juárez, Chihuahua	4,519	Ps. 7,848	84.8%
9	Cuprum	Monterrey, N.L.	17,261	Ps. 6,720	100.0%
10	Casona Chihuahua <sup>(1)</sup>	Chihuahua, Chihuahua	12,195	Ps. 2,688	100.0%
11	Casona Parral <sup>(1)</sup>	Parral, Chihuahua	5,888	Ps. 974	100.0%
12	Casona Los Mochis <sup>(1)</sup>	Los Mochis, Sinaloa	8,904	Ps. 3,930	100.0%
13	Casona Irapuato BOS <sup>(1)</sup>	Irapuato, Guanajuato	5,951	Ps. 1,267	100.0%
14	Casona Irapuato CMI <sup>(1)</sup>	Irapuato, Guanajuato	6,729	Ps. 2,126	100.0%

## Reporte de Resultados 3T15

15	Catacha <sup>(2)</sup>	Santa Catarina, N.L.	5,000*	Ps. 629	100.0%
16	Monza 7101 <sup>(3)</sup>	Chihuahua, Chihuahua	8,478	Ps. 1,046	100.0%
17	Monza 7107 <sup>(3)</sup>	Chihuahua, Chihuahua	1,790	Ps. 240	100.0%
18	Monza Delicias <sup>(3)</sup>	Delicias, Chihuahua	1,971	Ps. 201	100.0%
19	Monza Cuauhtémoc <sup>(3)</sup>	Cuauhtémoc, Chihuahua	1,440	Ps. 328	100.0%
20	Santiago <sup>(4)</sup>	Querétaro, Querétaro	16,497	Ps. 0	100.0%
<b>Total / Promedio</b>			<b>207,541</b>	<b>Ps.250,979</b>	<b>97.8%</b>

<sup>(1)</sup> Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra MTY el 28 de mayo de 2015.

<sup>(2)</sup> Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra MTY el 29 de julio de 2015.

<sup>(3)</sup> Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra MTY el 27 de agosto de 2015.

<sup>(4)</sup> Propiedad actualmente en proceso de construcción, el terreno y contrato de obra fue adquirido e incorporado al portafolio de Fibra MTY el 21 de septiembre de 2015.

\* Se espera sea incrementando por adecuaciones actualmente en proceso.

### Área Bruta Rentable

Al 30 de septiembre de 2015, el ABR de Fibra Mty fue de 207,541 m<sup>2</sup>, de los cuales 40.9% corresponde a propiedades de uso de oficinas, 52.5% corresponde a propiedades de uso industrial y 6.6% corresponde a propiedades de uso comercial.

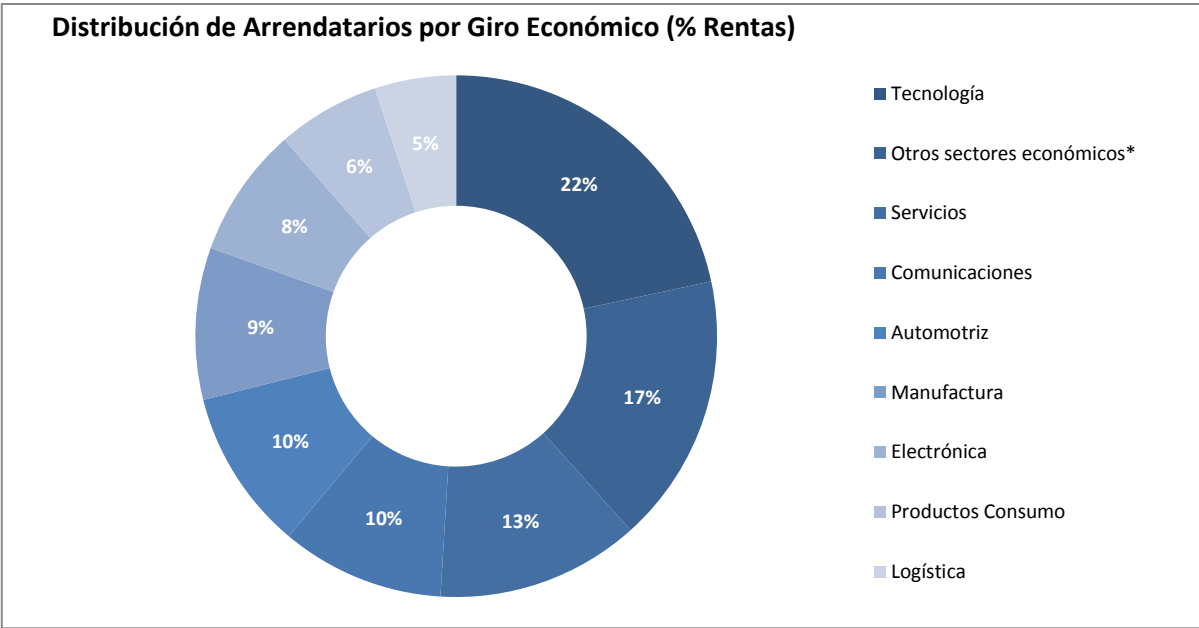
### Composición por Uso de la Propiedad

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2015, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 218.0 millones, del cual 83.5% corresponde al sector de oficinas, el 15.7% corresponde al sector industrial y el 0.8% corresponde al sector comercial.

### Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

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

# Reporte de Resultados 3T15



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



## Ocupación

Al 30 de septiembre de 2015, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados en aproximadamente un 97.8%, registrando un incremento de 80 puntos base al comparar con 2T15, lo cual fue el resultado de la incorporaciones del Edificio Catacha, Santiago y Portafolio Monza, efectuadas durante el tercer trimestre de 2015.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 94.5%, mientras que para las propiedades de uso industrial y de uso comercial fue de 100% para ambas.



# Reporte de Resultados 3T15

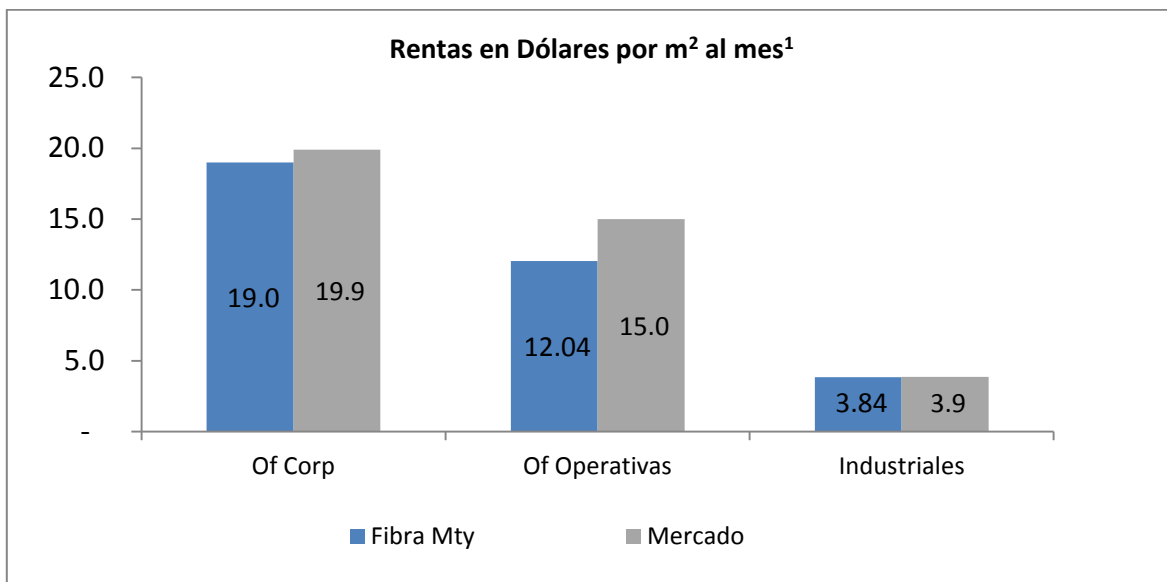
## Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de septiembre del 2015, Fibra Mty contaba con 49\* arrendatarios, 80% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial por estar enfocada a darles servicio), 18% en propiedades de uso industrial y 2% en propiedades de uso comercial.

Al 30 de septiembre de 2015 el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 5.5 años. Si las renovaciones en proceso de negociación se concretan durante el 4T15, el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos ascendería a 5.8 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratan nuevos arrendamientos, casi el 66% del flujo de rentas se mantendría por arriba de 5 años.

## Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y Evolución del Nivel de Rentas

En general se considera que las rentas de Fibra Mty se encuentran a niveles de mercado y aunque el mercado pudiera mantenerse en estos rangos, existe un crecimiento potencial en precios, particularmente para el grupo de Oficinas Operativas (*backoffice*).



<sup>1</sup> El precio de mercado considera el precio que piden los arrendadores.

Fuente: Para Sta María e Industriales CBRE, para Operativas investigación de Fibra Mty.

## Utilización de Capital y Gastos de Capital (CAPEX)

### Propiedades del Portafolio Inicial

Fibra Mty llevó a cabo un diagnóstico de sus propiedades con el objetivo de identificar áreas de mejora en maquinaria, equipos y estructura. En función a lo anterior, decidió invertir un monto de Ps. 10 millones para lo cual estableció una reserva de capital. Al 30 de septiembre de 2015, Fibra Mty ha ejercido Ps. 2 millones. Para asegurar el mejor y mayor uso de los recursos, la Compañía ha contratado a expertos en la materia.

\*Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

# Reporte de Resultados 3T15

## Adquisiciones

Durante el tercer trimestre de 2015, Fibra MTY concluyó la adquisición de los inmuebles Catacha y Santiago y del portafolio Monza, y además anunció que alcanzó acuerdos para la posterior adquisición del primer inmueble del portafolio bajo el proyecto “Milwaukee”, el cual fue aprobado por el Comité Técnico de la Compañía el pasado 13 de abril de 2015. Todas estas adquisiciones son consistentes con los lineamientos de inversión que se definieron inicialmente y están conformadas por:

- **Edificio Catacha.** Consiste en un edificio de aproximadamente 5,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable localizado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Se trata de un centro de distribución y oficinas operativas de dos importantes empresas de logística en nuestro país y fue construido en 2014 sobre un terreno de aproximadamente 7,200 metros cuadrados. Se estima que durante el primer año a partir de su adquisición el edificio genere un ION de **Ps. 3.45 millones**. Fibra Mty pagó **Ps. 41 millones** por este inmueble, más el IVA correspondiente y otros gastos de adquisición. El precio de compra fue pagado en su totalidad mediante efectivo proveniente de la caja que obtuvo la Compañía por las actividades de sobreasignación de sus certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIS).
- **Portafolio Monza.** Esta inversión está conformada por la adquisición de cuatro propiedades comerciales – ocupadas en su totalidad por la misma empresa – localizadas en el estado de Chihuahua, que suman en su conjunto poco más de 14,000 metros cuadrados de ABR, construidas sobre terrenos con poco más de 25,400 metros cuadrados en su conjunto. Fibra Mty pagó **Ps. 220.75 millones** más el IVA correspondiente y otros gastos de adquisición. El precio de compra fue pagado en su totalidad mediante efectivo proveniente de la recuperación del saldo a favor de IVA originado en la adquisición del portafolio inicial y generarán un ION adicional de aproximadamente **Ps. 17.9 millones**.
- **Inmueble Santiago.** Consiste en un inmueble sobre el que se está construyendo un edificio industrial que ha sido diseñado y será construido a la medida del arrendatario (build-to-suit) ubicado en la ciudad de Querétaro. El inmueble cuenta con una superficie total de terreno aproximada de 45,444 metros cuadrados y contará con un área bruta rentable de aproximadamente 16,497 metros cuadrados. El monto total de inversión de este proyecto es de aproximadamente **Ps. 129 millones** de pesos más el IVA correspondiente y otros gastos de adquisición. A la fecha de adquisición Fibra Mty pagó **Ps. 72 millones** de pesos más IVA correspondiente a construcción por concepto de terreno y primer anticipo de construcción, el cual fue liquidado en efectivo con el saldo remanente de la recuperación de IVA a favor originado en la adquisición del portafolio inicial y caja de la sobreasignación. Se espera que la obra sea terminada en su totalidad y entregada al arrendatario el próximo 31 de enero de 2016 y que durante el primer año posterior a su entrega genere un ION por aproximadamente **Ps. 11.9 millones**.

## Reporte de Resultados 3T15

- **Portafolio Milwaukee.** El primer inmueble de este portafolio consiste en un edificio comercial que será diseñado y construido a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) localizado dentro del área metropolitana de Monterrey, con una superficie total aproximada de terreno de 67,200 metros cuadrados. El edificio contará con una ABR de aproximadamente 6,000 metros cuadrados. Se espera que la obra sea terminada en su totalidad y entregada al arrendatario durante el segundo trimestre de 2016 y que durante el primer año posterior a su entrega genere un ION por aproximadamente **Ps. 7.7 millones**. El monto total de inversión de este proyecto será de aproximadamente **Ps. 91 millones** más el IVA correspondiente y otros gastos de adquisición.

### Desempeño Financiero

El desempeño financiero del tercer trimestre del 2015 se caracterizó por la incorporación del portafolio Monza y el inmueble Catacha a Fibra Mty en la última semana de los meses de agosto y julio de 2015, respectivamente; por los tres meses completos de operación del portafolio Casona, adquirido en la última semana de mayo de 2015; el efecto favorable en tipo de cambio; así como por gastos no recurrentes por la recuperación de IVA a favor generado en la adquisición del portafolio inicial.

#### *Ingresos Totales*

Los Ingresos Totales para el 3T15 ascendieron a Ps. 93.0 millones, lo cual refleja un incremento del 13.5% con respecto al trimestre anterior. Este resultado se explica principalmente por Ps. 7.6 millones producto de las adquisiciones de Catacha, Monza y los tres meses completos de operación del portafolio Casona, así como por efectos de fluctuación cambiaria de Ps. 3 millones, aproximadamente.

#### *Gastos Operativos*

Los Gastos relacionados con las propiedades alcanzaron Ps. 12.3 millones, manteniéndose prácticamente en línea al incrementarse sólo 2.3% respecto al 2T15 lo cual fue resultado principalmente de un mayor gasto operativo, que de acuerdo a IFRS se presenta bruto de los ingresos que genera, contrarrestado por mantenimientos mayores no recurrentes efectuados en el 2T15 no presentes en el 3T15.

El margen ION alcanzó 86.8%, un incremento de 150 puntos base respecto al 2T15, lo cual se explica principalmente por las adquisiciones y el efecto favorable en tipo de cambio.

#### *Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales*

Estos gastos ascendieron a Ps. 14.1 millones, reflejando un crecimiento del 23.0% que corresponde principalmente al gasto no recurrente por la recuperación de IVA a favor generado en la adquisición del portafolio inicial contrarrestado en menor medida por el gasto de avalúos en 2T15 no presente en el 3T15.

## Reporte de Resultados 3T15

### Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante el tercer trimestre de 2015 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 10.7 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 las normas IFRS, esta provisión fue registrada en el estado de resultados.

### ION & UAFIDA

El ION en 3T15 alcanzó Ps. 80.7 millones, 15.4% por encima del 2T15. Este resultado llevó el margen ION a 86.8%. En lo que respecta a UAFIDA, el 3T15 arrojó Ps. 66.8 millones, cifra superior al 2T15 por 13.9%. La UAFIDA excluye la provisión del Plan ejecutivo basado en CBFIs por ser una partida liquidable a través de emisión de títulos.

<i>miles de pesos</i>	2015	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%/pp$ 3T15 vs 2T15
<b>Ingresos Totales</b>	<b>250,979</b>	<b>92,999</b>	<b>81,967</b>	<b>76,013</b>	<b>13.5%</b>
<b>Gastos de Propiedades</b>	<b>32,980</b>	<b>12,295</b>	<b>12,021</b>	<b>8,664</b>	<b>2.3%</b>
<b>ION</b>	<b>217,999</b>	<b>80,704</b>	<b>69,946</b>	<b>67,349</b>	<b>15.4%</b>
<b>Margen ION</b>	<b>86.9%</b>	<b>86.8%</b>	<b>85.3%</b>	<b>88.6%</b>	<b>1.5 p.p</b>
<b>Gastos de Administración</b>	<b>36,633</b>	<b>14,086</b>	<b>11,451</b>	<b>11,096</b>	<b>23.0%</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>181,741</b>	<b>66,803</b>	<b>58,672</b>	<b>56,266</b>	<b>13.9%</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>72.4%</b>	<b>71.8%</b>	<b>71.6%</b>	<b>74.0%</b>	<b>0.2 p.p</b>

### Resultado Financiero

El resultado financiero al cierre del 3T15 fue de Ps. 3.6 millones, un incremento del 98.2% con respecto al trimestre anterior. El incremento se explica principalmente por la pérdida cambiaria generada en la adquisición del portafolio Casona en el 2T15.

<i>miles de pesos</i>	2015	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%$ 3T15 vs 2T15
<b>Ingresos financieros, neto</b>	<b>6,548</b>	<b>2,263</b>	<b>2,055</b>	<b>2,230</b>	<b>10.1%</b>
<b>Ganancia (pérdida) por fluctuación cambiaria, neta</b>	<b>2,523</b>	<b>1,384</b>	<b>(215)</b>	<b>1,354</b>	<b>(743.7%)</b>
<b>Total</b>	<b>9,071</b>	<b>3,647</b>	<b>1,840</b>	<b>3,584</b>	<b>98.2%</b>

# Reporte de Resultados 3T15

## Utilidad neta e integral consolidada

La utilidad neta e integral consolidada de Fibra Mty del 3T15 fue de Ps. 59.3 millones, 3.0% mayor al 2T15. La Compañía generó un Flujo de la Operación por Ps. 68.4 millones, lo que representó un incremento de 16.4%, equivalente a Ps. 0.226 por CBFi. Al anualizar este indicador y dividirlo entre el precio del CBFi de Ps. 12.20 al cierre de diciembre del 2014, la relación FFO/Precio fue de 7.4%.

Con respecto a los gastos de capital, se creó una reserva de Ps. 2.5 millones lo que llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 65.9 millones, lo que representó un incremento del 21.7% y un AFFO por CBFi de Ps. 0.218. El AFFO anualizado entre el precio de Ps. 12.20 alcanzó 7.1%. La distribución correspondiente al 3T15 será igual al AFFO.

Si revisamos de manera aislada el mes de septiembre, el FFO y AFFO por CBFi ascendieron a Ps. 0.080 y Ps. 0.077, respectivamente que en términos anualizados y divididos entre el precio del CBFi corresponden a 7.9% y 7.6%.

<i>miles de pesos</i>	2015	3T15	2T15	1T15	Δ% 3T15 vs 2T15
<b>Utilidad Neta</b>	<b>176,444</b>	<b>59,258</b>	<b>57,509</b>	<b>59,677</b>	<b>3.0%</b>
<b>(Ganancia) pérdida por fluctuación cambiaria, neta</b>	<b>(2,523)</b>	<b>(1,384)</b>	<b>215</b>	<b>( 1,354)</b>	<b>(743.7%)</b>
<b>Depreciaciones y Amortizaciones</b>	<b>71</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>32.0%</b>
<b>Devengo de Comisiones de Arrendamiento</b>	<b>304</b>	<b>152</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
<b>Plan Ejecutivo basado en CBFIs</b>	<b>13,389</b>	<b>10,708</b>	<b>2,681</b>	<b>-</b>	<b>299.4%</b>
<b>(Ingreso) amortización lineal no monetario</b>	<b>(1,183)</b>	<b>188</b>	<b>(1,371)</b>	<b>-</b>	<b>(113.7%)</b>
<b>Utilidad de Subsidiaria</b>	<b>(949)</b>	<b>(532)</b>	<b>(417)</b>	<b>-</b>	<b>27.6%</b>
<b>FFO</b>	<b>185,553</b>	<b>68,423</b>	<b>58,794</b>	<b>58,336</b>	<b>16.4%</b>
<b>Gasto de Capital*</b>	<b>(6,500)</b>	<b>(2,500)</b>	<b>(1,500)</b>	<b>(2,500)</b>	<b>66.7%</b>
<b>Comisiones de arrendamiento</b>	<b>(3,142)</b>	<b>-</b>	<b>(3,142)</b>	<b>-</b>	<b>(100.0%)</b>
<b>AFFO</b>	<b>175,911</b>	<b>65,923</b>	<b>54,152</b>	<b>55,836</b>	<b>21.7%</b>

\* Dentro de los resultados del segundo trimestre se encuentran considerados Ps. 1 millón en gastos, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con IFRS.

## Distribución por CBFIs

Fibra Mty distribuirá un total de Ps. 65.9 millones correspondientes al 3T15, equivalente a Ps. 0.218 por CBFi.

## Reporte de Resultados 3T15

	3T15	2T15	1T15
<b>CBFIs en circulación (en miles)</b>	<b>303,092.224</b>	<b>303,092.224</b>	<b>296,293.528</b>
<b>Precio del CBFI (inicio del año)</b>	<b>Ps. 12.2</b>	<b>Ps. 12.2</b>	<b>Ps. 12.2</b>
<b>Monto a distribuir (Ps. miles)</b>	<b>Ps. 65,923</b>	<b>Ps. 54,152</b>	<b>Ps. 55,836</b>
<b>Distribución por CBFI</b>	<b>Ps. 0.218</b>	<b>Ps. 0.179</b>	<b>Ps. 0.188</b>
<b>Rendimiento de la distribución (Anualizada)</b>	<b>7.1%</b>	<b>5.9%</b>	<b>6.2%</b>

### *Deuda y Efectivo*

Al cierre del 3T15 Fibra Mty no cuenta con deuda bancaria.

Respecto al efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 152 millones en caja, un incremento de 40.0% respecto al 31 de diciembre de 2014, el cual refleja principalmente Ps. 251 millones de flujo de efectivo recibido en enero de 2015 por las actividades de sobreasignación, Ps. 312 millones de flujo de efectivo recibido en julio de 2015 correspondiente a la devolución del saldo a favor de IVA generado por la adquisición del portafolio inicial, Ps. 184 millones de flujo de efectivo de operación antes de cambios en partidas operativas, depósitos en garantía de arrendatarios Ps. 11 millones, compensado en menor medida por el pago de Ps. 592 millones (incluyendo IVA) por las adquisiciones de Casona, Catacha, Monza y la inversión en Proceso de Santiago, distribuciones a fideicomitentes por Ps. 122 millones, entre otras entradas y salidas de caja menores.

### **Eventos Relevantes**

- El 6 de julio del 2015, Fibra Mty anunció el flujo de efectivo recibido por concepto de devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a la adquisición de su portafolio inicial de contribución. El importe de la devolución fue de Ps. 312.3 millones y se utilizó para adquirir el portafolio “Monza” el 27 de agosto de 2015 y para comprar el terreno y pagar el primer anticipo de construcción del proyecto “Santiago” el 21 de septiembre del mismo año.
- El 29 de julio del 2015, Fibra Mty anunció que concluyó exitosamente la adquisición del Inmueble “Catacha”, Edificio Industrial localizado en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, ocupado al 100% por dos importantes empresas de logística en México. El inmueble cuenta con un área bruta rentable aproximada de 5,000 metros cuadrados y una superficie total de terreno de 7,200 metros cuadrados, aproximadamente.
- El 27 de agosto del 2015, Fibra Mty anunció que concluyó exitosamente la adquisición del portafolio “Monza”, consistente en cuatro propiedades comerciales, ocupadas en su totalidad por un solo arrendatario y ubicadas en el estado de Chihuahua. Las propiedades suman en su conjunto poco más de 14,000 metros cuadrados de área bruta rentable y están construidas sobre terrenos con un total de poco más de 25,400 metros cuadrados.

## Reporte de Resultados 3T15

- El 21 de septiembre del 2015, Fibra Mty anunció los siguientes 2 proyectos de adquisiciones:
  - Inmueble “Santiago”: Consiste en un inmueble sobre el que se está construyendo un edificio industrial que ha sido diseñado a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) ubicado en la ciudad de Querétaro, Qro. El inmueble cuenta con una superficie total de terreno aproximada de 45,444 metros cuadrados; el edificio contará con un ABR de aproximadamente 16,497 metros cuadrados. Se espera que la obra sea terminada en su totalidad y entregada al arrendatario el próximo 31 de enero de 2016.
  - Portafolio “Milwaukee”: El primer inmueble de este portafolio consiste en un edificio comercial que será diseñado y construido a la medida del arrendatario (*build-to-suit*) localizado dentro del área metropolitana de Monterrey, con una superficie total aproximada de terreno de 67,200 metros cuadrados. El edificio contará con una ABR de aproximadamente 6,000 metros cuadrados. Se espera que la obra sea terminada en su totalidad y entregada al arrendatario durante el segundo trimestre de 2016.
- El 12 de octubre del 2015, Fibra Mty anunció el flujo de efectivo recibido por concepto de devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a la adquisición del portafolio Casona. El importe de la devolución fue de Ps. 31.6 millones y se utilizara para la adquisición de propiedades que complementen el portafolio actual de la Compañía y que permitan generar valor para los tenedores de CBFIS.

## Conferencia Telefónica



Fibra Mty (BMV: FMTY14)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de  
Resultados del Tercer Trimestre 2015

**Fecha: Jueves, 22 de octubre del 2015**

**Hora: 12:00 p.m. Hora del Este (ET)**

**11:00 a.m. Hora del Centro (CT)**

Presentando por Fibra Mty:

**Jorge Avalos Carpinteyro, Director General**  
**Javier Llaca García, Director de Operaciones**  
**Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas**

\*\*\*

**Para participar en la llamada, favor de marcar:**

Desde E.U.A: 1 (800) 853-3893

Internacional (marcación fuera de E.U.A): 1 (334) 323-7224

**Código de Acceso: 653411**

\*\*\*

*Para acceder a la repetición, favor de marcar:*

E.U.A: 1 (877) 919-4059

Internacional (marcación fuera de E.U.A): 1 (334) 323-0140

Código de Acceso: 49275529



# Reporte de Resultados 3T15

## Acerca de Fibra Mty

### 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. El portafolio de Fibra Mty se integra por 7 edificios de oficinas, 9 naves industriales y 4 propiedades comerciales. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

## Advertencia Legal

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

# Reporte de Resultados 3T15

## Estados Financieros

### Estado Consolidado Condensado de Posición Financiera No Auditado Al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

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

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 151,670	\$ 108,318
Cuentas por cobrar	8,827	3,317
Impuestos por recuperar	52,966	314,738
Otros activos circulantes	3,691	252,125
<b>Total del activo circulante</b>	<b>217,154</b>	<b>678,498</b>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,796	6,059
Propiedades de inversión	3,424,155	2,795,750
Otros activos	3,909	619
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>3,433,860</b>	<b>2,802,428</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 3,651,014</b>	<b>\$3,480,926</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 8,086	\$ 10,407
Impuestos por pagar	865	560
Rentas cobradas por anticipado	2,234	-
Depósitos de los arrendatarios	104	292
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>11,289</b>	<b>11,259</b>
Depósitos de los arrendatarios	41,344	25,830
<b>Total del pasivo</b>	<b>52,633</b>	<b>37,089</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Patrimonio contribuido	3,524,553	3,424,821
Resultados acumulados	73,828	19,016
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>3,598,381</b>	<b>3,443,837</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$3,651,014</b>	<b>\$3,480,926</b>

# Reporte de Resultados 3T15

## Estado Consolidado Condensado de Utilidad Integral No Auditado Por los nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2015

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2015
<b>Ingresos totales</b>	\$250,979
Mantenimiento y operación de inmuebles	22,380
Honorarios de administración de inmuebles	7,003
Predial	2,375
Seguros	1,222
Servicios administrativos	24,225
Servicios fiduciarios y gastos generales	12,408
Plan ejecutivo basado en CBFIS	13,389
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	-
Ingresos financieros, neto	6,548
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	2,523
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>177,048</b>
Impuestos a la utilidad	604
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b><u>\$176,444</u></b>

# Reporte de Resultados 3T15

## Estados Financieros

### Estado Consolidado Condensado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditado

Por los nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2015

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio contribuido	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>\$3,424,821</b>	<b>\$ 19,016</b>	<b>\$3,443,837</b>
Patrimonio contribuido	86,343	-	86,343
Utilidad neta e integral consolidada	-	176,444	176,444
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(121,632)	(121,632)
Plan para ejecutivos basado en CBFIS	13,389	-	13,389
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2015</b>	<b><u>\$3,524,553</u></b>	<b><u>\$73,828</u></b>	<b><u>\$3,598,381</u></b>

# Reporte de Resultados 3T15

## Estados Financieros

### Estado Consolidado Condensado de Flujos de Efectivo No Auditado Por los nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2015

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2015
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>	
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$177,048</b>
Partidas que no representan flujo de efectivo:	
Ingreso lineal no monetario	(1,183)
Comisión por arrendamiento	304
Beneficios a empleados	5,165
Plan ejecutivo basado en CBFIS	13,389
Depreciación y amortización	71
Ingresos financieros, neto	(6,548)
Ganancia por fluctuación cambiaria no realizada	(4,101)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	184,145
Cuentas por cobrar, neto	(5,071)
Impuestos por recuperar, neto	261,494
Otros activos	249,620
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	598
Comisiones por arrendamiento	(3,142)
Cuentas por pagar	(2,460)
Rentas cobradas por anticipado	2,234
Depósitos de los arrendatarios	11,309
Efectivo generado por actividades de operación	698,727
Impuestos a la utilidad pagados	(31)
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de operación</b>	<b>698,696</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>	
Adquisición de propiedades de inversión	(542,062)
Otros activos	(516)
Intereses cobrados	6,548
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(536,030)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>	
Costos de emisión efectivamente pagados	(5,115)
Distribuciones a los fideicomitentes	(121,632)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(126,747)</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>35,919</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	108,318
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	7,433
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$151,670</b>