

fibramty



Reporte del Segundo Trimestre de 2016

Contacto:
Jaime Martínez
Director de Finanzas
Tel: +5281-4160-1403
Email: jmartinez@fibramty.com

El Modelo de Inversión de **fibramty**



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2016

Monterrey, Nuevo León, México – 25 de Julio, 2016 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2016 (“2T16”). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés) y están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario.

Información Relevante del Segundo Trimestre de 2016

- Fibra Mty concluyó exitosamente el proceso de suscripción de CBFIs, se colocaron 178,035,420 CBFIs a un precio de Ps. 12.70 por CBFI equivalentes a Ps. 2,261 millones. Alrededor del 60% del capital obtenido de la suscripción fue dispuesto durante el mes de mayo para adquirir el edificio Nico 1 y el portafolio Providencia.
- Fibra Mty cerró el 2T16 con 31 propiedades, incluyendo 8 propiedades para uso de oficinas, 18 propiedades para uso industrial y 5 propiedades para uso comercial.
- Al cierre del 2T16, Fibra Mty registró un total de 348,899 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”)
- La tasa de ocupación al 30 de junio de 2016 fue de 98.1%, calculado por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$19.4 en oficinas corporativas, US\$12.4 en oficinas operativas, US\$4.0 en naves industriales y US\$6.4 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 134.3 millones, 13.5 % por encima de 1T16.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 119.3 millones, 13.8 % mayor al 1T16.
- La UAFIDA del 2T16 alcanzó Ps. 103.4 millones, 16.4% por encima de 1T16.
- El margen UAFIDA pasó de 75.0% en el 1T16 a 76.9% en el 2T16. Para el mes de junio de 2016 alcanzó 79.3%, gracias a las economías de escala generadas por las adquisiciones.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue Ps. 100.9 millones, 25.7% por encima del 1T16, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 96.7 millones, 31.1% por encima del 1T16.
- Como resultado de la operación del 2T16, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 96.7 millones, de los cuales Ps. 23.9 millones corresponden al mes de abril y fueron pagados en la última semana de dicho mes, previo a la conclusión de la suscripción y emisión de CBFIs finalizada en mayo de 2016; la distribución del 2T16 es equivalente a Ps. 0.2292 por CBFI, dato que se encuentra dentro de la guía presentada y representó un rendimiento anualizado de 7.1% respecto al precio de Ps. 12.9 por CBFI al cierre del año 2015.
- La distribución correspondiente al mes de junio de 2016 fue de Ps. 0.0796 resultado mayor a los Ps. 0.0781 observados en abril de 2016, antes de la dilución.

Reporte de Resultados 2T16

Indicadores Operativos:

	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ%/pp 2T16 vs 1T16
Número de Propiedades	31	22	22	20	14	40.9%
Oficinas	8	8	8	7	7	0.0%
Industrial	18	9	9	9	7	100.0%
Comercial	5	5	5	4	NA	0.0%
Área Bruta Rentable (ABR) m²	348,899	220,287	220,287	207,541	172,365	58.4%
Tasa de Ocupación	98.1%	97.2%	97.9%	97.8%	97.0%	90 pp
Renta Promedio / m² Oficinas Corporativas (US\$)	\$19.4	\$19.5	\$19.3	\$19.0	\$19.7	-0.5%
Renta Promedio / m² Oficinas Operativas (US\$)⁽¹⁾	\$12.4	\$12.6	\$12.6	\$12.0	\$12.3	-1.6%
Renta Promedio / m² industrial (US\$)⁽²⁾	\$4.0	\$3.8	\$3.8	\$3.8	\$3.7	5.3%
Renta Promedio / m² comercial (US\$)⁽¹⁾	\$6.4	\$6.7	\$6.7	\$6.9	NA	-4.5%

(1) Disminución por alza en Tipo de Cambio al convertir a dólares contratos de arrendamiento pactados en pesos.

(2) Incremento por incorporación de Nico 1 y Providencia.

Resumen de Adquisiciones Concluidas:

<i>Miles de pesos (excepto ABR y plazo)</i>	2T16	1T16	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15
Número de propiedades nuevas	9	-	13	2	6	5
Precio de adquisición	1,355,430	-	1,203,596	531,660	390,750	281,186
ION anualizado	118,086	-	104,038	41,010	33,300	29,728
Área bruta rentable en m²	128,182	-	87,589	12,746	35,176	39,667
Tasa de capitalización en efectivo⁽¹⁾	8.7%	-	8.6%	7.7%	8.5%	10.6%
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al ION (en años) a la fecha de publicación	5.6	-	N/A	9.7	12.2	1.1

(1) 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 2T16

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Variación Ps. 2T16 vs 1T16	Variación Δ% 2T16 vs 1T16
Ingresos totales	134,346	118,375	101,503	92,999	81,967	15,971	13.5 %
ION	119,318	104,819	87,040	80,704	69,946	14,499	13.8%
UAFIDA	103,379	88,793	73,919	66,803	58,672	14,586	16.4%
FFO	100,901	80,280	72,375	68,423	58,794	20,621	25.7%
AFFO	96,675	73,716	70,465	65,923	54,152	22,959	31.1%

Indicadores Financieros por CBFi:

	2T16 ⁽¹⁾	1T16	4T15	3T15	2T15	Variación Ps. 2T16 vs 1T16	Variación Δ% 2T16 vs 1T16
ION	0.289	0.344	0.287	0.266	0.231	(0.055)	(16.0%)
UAFIDA	0.250	0.292	0.244	0.220	0.194	(0.042)	(14.4%)
FFO	0.239	0.264	0.239	0.226	0.194	(0.025)	(9.5%)
AFFO	0.229	0.242	0.233	0.218	0.179	(0.013)	(5.4%)
CBFi en circulación (en miles)	482,504.690	304,469.270	303,092.224	303,092.224	303,092.224	178,035.420	58.5%

(1) Los indicadores financieros por CBFi del 2T16 consideran 304,469.27 miles de CBFi el mes de abril y 482,504.69 miles de CBFi en los meses de mayo y junio.

Márgenes de Indicadores Financieros:

	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Variación Ps./pp 2T16 vs 1T16
Ingresos totales	134,346	118,375	101,503	92,999	81,967	15,971
ION	88.8%	88.5%	85.8%	86.8%	85.3%	0.3 pp
UAFIDA	76.9%	75.0%	72.8%	71.8%	71.6%	1.9 pp
FFO	75.1%	67.8%	71.3%	73.6%	71.7%	7.3 pp
AFFO	72.0%	62.3%	69.4%	70.9%	66.1%	9.7 pp

Comentarios del Director General

“Mantén tu cabeza en las nubes y tus pies en la tierra”

-Popular-

Nos sentimos muy orgullosos por los resultados de este trimestre, ya que constituyen una prueba de varias de las tesis de negocio planteadas por FibraMty hace 16 meses.

Llevamos a cabo una exitosa colocación de capital en el mercado de valores, en la que obtuvimos la misma cantidad de recursos que en la Oferta Pública Inicial a finales del 2014. Esto refleja que los inversionistas, especialmente los institucionales, están interesados en historias con las que se sientan cómodos con intereses alineados. En este sentido, el haber salido con un precio de Ps. 12.7, 5.8% por encima del precio de diciembre del 2014 refleja este sentimiento.

Al realizar adquisiciones utilizando alrededor del 60% de los recursos obtenidos demostramos que con un manejo eficiente del balance la dilución del dividendo es un efecto de corto plazo. La distribución correspondiente al mes de junio se encuentra por encima de la de abril, la cual se llevó a cabo antes de la emisión de los nuevos CBFIs.

Finalmente, el margen UAFIDA demuestra los beneficios de la estructura internamente manejada. El indicador durante el 1T16 se situó en 75.0%, y para el mes de junio, ya con la incorporación de las adquisiciones se incrementó en más de 400 puntos base para situarse en 79.3%. Este es uno de los mayores márgenes presentado por alguna fibra en México hasta el 1T16.

El énfasis para el segundo semestre lo tendrán la implementación de nuestra plataforma operativa a través de SAP y la promoción de Fibra Mty en el mercado.

En lo que a SAP se refiere, como habíamos comentado, desde finales del año pasado comenzamos con la estructuración y diseño de los procesos que serán la base para operar el sistema. Actualmente nos encontramos en periodos de pruebas, con la intención de salir en vivo en noviembre de este año. Creemos que al contar con uno de los sistemas más poderosos en administración financiera y de inmuebles, podremos estar preparados para soportar el crecimiento futuro de nuestro negocio, manteniendo la eficiencia en recursos que ha caracterizado a Fibra Mty.

Respecto a nuestro certificado, nos concentraremos en obtener nuevas coberturas de analistas, así como la atención de un mayor grupo de inversionistas. Esta estrategia deberá en el tiempo, redundar en un menor costo de capital para la fibra y una mayor liquidez de nuestros CBFIs.

Aprovecho para reiterar el compromiso hacia nuestros inversionistas y al mismo tiempo agradecer su confianza

Atentamente,



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 2T16

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

Nuestro portafolio de propiedades está compuesto por 31 inmuebles, localizados en 6 estados de México, con una edad promedio de 11 años y ocupación de 98.1% en términos de Área Bruta Rentable (ABR).

	Portafolio/Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	Al 2T16 Ingresos Totales (miles de Ps.)	Al 2T15 Ingresos Totales (miles de Ps.)	2T16 Ocupación % del ABR	2T15 Ocupación % del ABR
1-3	Portafolio OEP*	Nuevo León	44,831	104,889	90,703	87.9%	93.0%
4-6	Portafolio CEN 333**	Nuevo León	35,507	50,375	43,757	100%	100%
7	Danfoss	Nuevo León	30,580	13,337	11,210	100%	100%
8	Cuadrante	Chihuahua	4,519	6,102	4,895	81.3%	84.8%
9	Cuprum	Nuevo León	17,261	5,817	4,486	100%	100%
10-14	Portafolio Casona ⁽¹⁾	Múltiple***	39,667	18,523	2,929	100%	100%
15	Catacha ⁽²⁾	Nuevo León	5,430	1,826		100%	
16-19	Portafolio Monza	Chihuahua	13,679	9,382		100%	
20	Santiago	Querétaro	16,497	3,428		100%	
21	Monza 2	Chihuahua	4,611	3,365		100%	
22	Prometeo	Nuevo León	8,135	21,899		100%	
23	Nico 1 ⁽³⁾	Nuevo León	43,272	4,997		100%	
24-31	Portafolio Providencia ⁽⁴⁾	Coahuila	84,910	8,781		100%	
	Total / Promedio		348,899	252,721	157,980	98.1%	97.0%

(1) Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra Mty el 28 de mayo de 2015.

(2) Incremento de 430 m² debido a la expansión realizada en el segundo trimestre.

(3) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra Mty el 19 de mayo de 2016.

(4) Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra Mty el 25 de mayo de 2016.

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

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

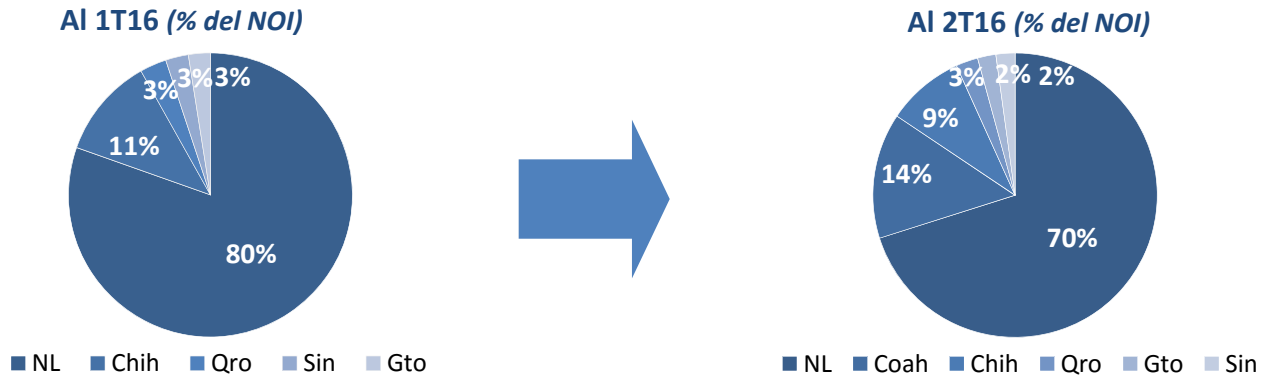
*** Propiedades ubicadas en Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato.

Reporte de Resultados 2T16

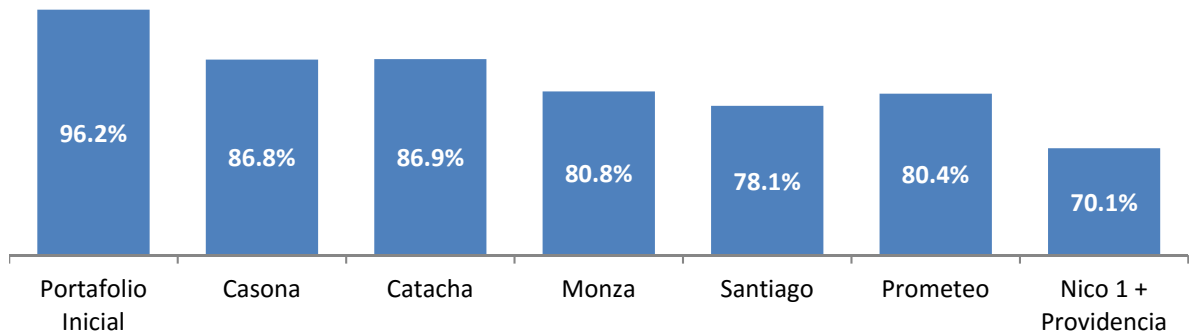
Área Bruta Rentable

Al 30 de junio de 2016, el ABR de Fibra Mty fue de 348,899 m², de los cuales 26.7% corresponde a propiedades de uso de oficinas, 68.1% corresponde a propiedades de uso industrial y 5.2% corresponde a propiedades de uso comercial.

Evolución de la diversificación geográfica de Fibra Mty



Concentración en Monterrey (como % del ingreso, posterior a cada adquisición)



De concretarse las adquisiciones adicionales que fueron acordadas y publicadas a la fecha del presente reporte, y que actualmente se encuentran en proceso de auditoría de compra (*due diligence*), la concentración en Monterrey como porcentaje del ingreso se reduciría al 56.0%.

Composición por Uso de la Propiedad

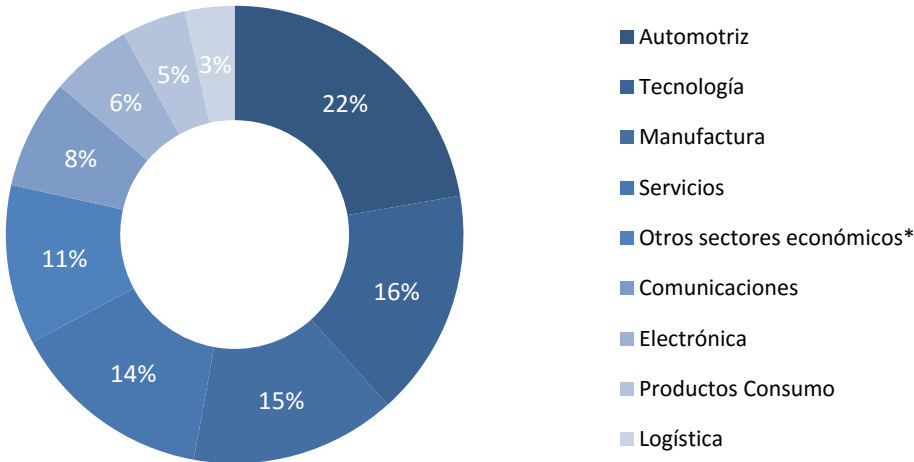
Por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2016, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 119.3 millones, del cual 64.2% corresponde al sector de oficinas, el 30.7% corresponde al sector industrial y el 5.1% corresponde al sector comercial.

Reporte de Resultados 2T16

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

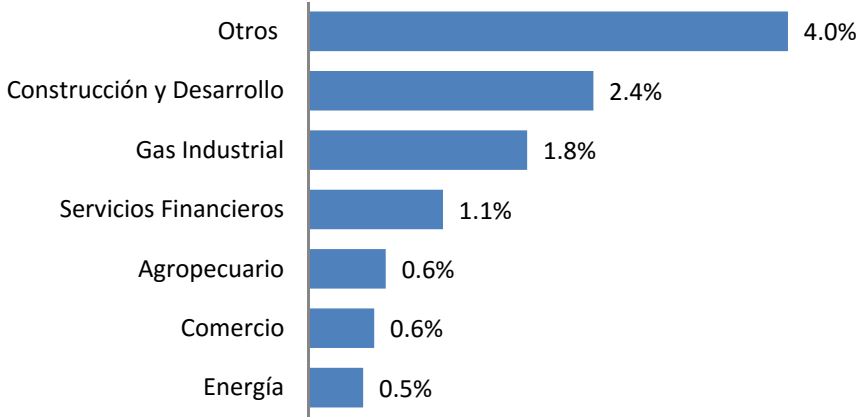
Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos de un sólo tipo de arrendatario. A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro económico del arrendatario:

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico (% Rentas)



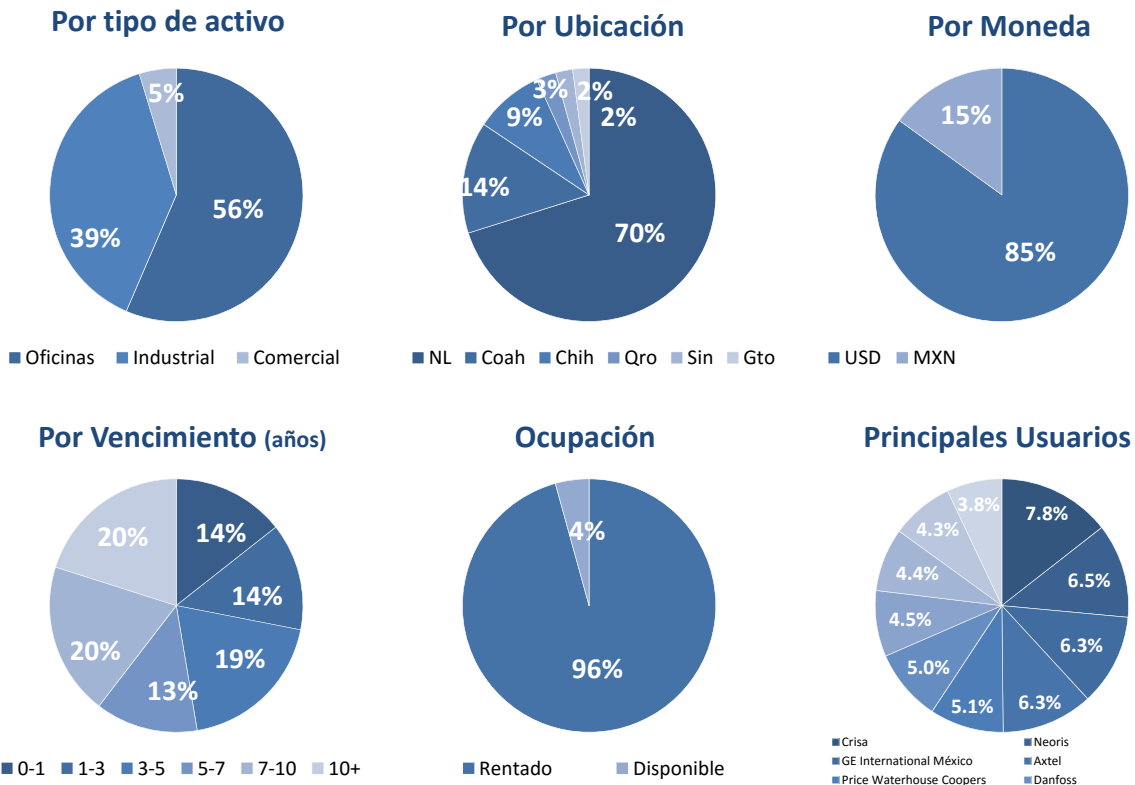
*La apertura de otros sectores económicos se muestra en la siguiente gráfica:

Otros sectores económicos (11%)



Reporte de Resultados 2T16

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



Ocupación

Al 30 de junio de 2016, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados en 98.1% (aproximadamente un 96% como porcentaje del ingreso), registrando un incremento de 90 puntos base al comparar con 1T16, lo cual fue el resultado de agregar Nico 1 y Providencia al portafolio.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 92.7%, mientras que para las propiedades de uso industrial y de uso comercial fue de 100% para ambas.

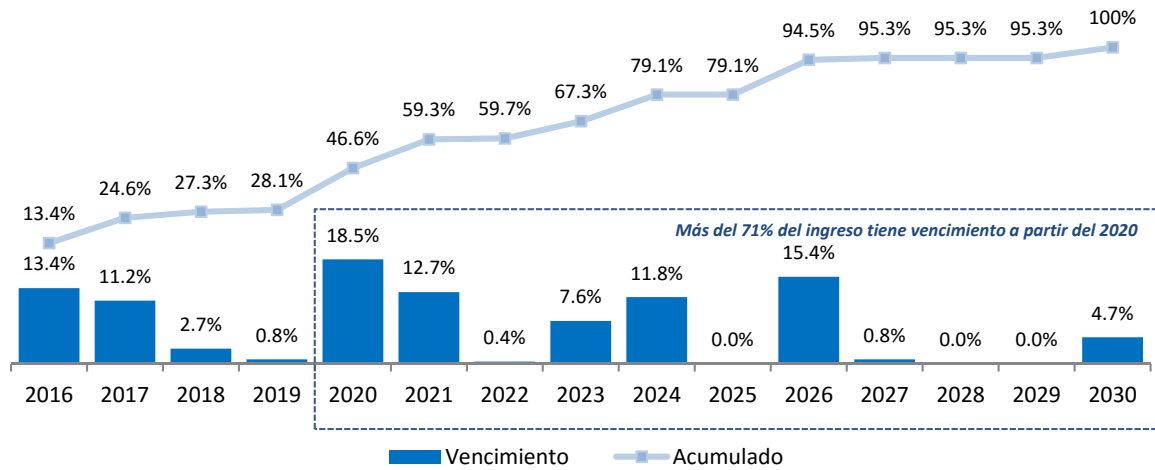
Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 30 de junio de 2016, Fibra Mty contaba con 57¹ arrendatarios, 61% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial de OEP por estar enfocada a darles servicio), 35% en propiedades de uso industrial y 4% en propiedades de uso comercial.

Al 30 de junio de 2016 el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 5.39 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratan nuevos arrendamientos, tendríamos asegurado al menos un aproximado de 72% del flujo de rentas hasta principios de 2020.

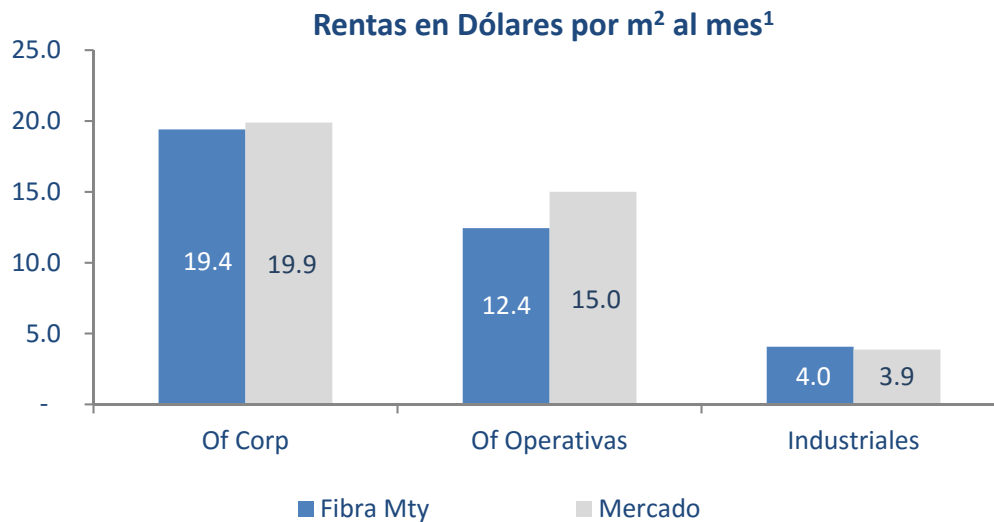
¹ Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Vencimientos de los contratos de arrendamiento



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

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



¹ El precio de mercado considera el precio que piden los arrendadores.
Fuente: Para Sta María e Industriales CBRE, para Operativas investigación de Fibra Mty.

Reporte de Resultados 2T16

Utilización de Capital y Gastos de Capital (CAPEX)

Propiedades en operación

El presupuesto para CAPEX 2016 es de Ps. 35 millones, de los cuales Ps. 20 millones corresponden a operación y Ps. 15 millones a actividades de expansión. El presupuesto de CAPEX de operación incrementó 100% respecto al ejercicio 2015 y se debe principalmente al incremento gradual del número de inmuebles en operación efectuado durante 2015. Al 30 de junio de 2016 se han efectuado erogaciones de CAPEX de operación por Ps. 4.5 millones, de las cuales Ps. 1.9 millones se registraron en resultados por cumplimiento con IFRS y los Ps. 2.6 millones restantes fueron capitalizados. La Compañía ha establecido una reserva de CAPEX de operación de Ps. 3.1 millones para el segundo trimestre de 2016. El presupuesto ejercido de CAPEX de expansión asciende a Ps. 9.5 millones. Fibra Mty evalúa las condiciones físicas de sus propiedades, sobre una base continua, con el objetivo de identificar a corto y mediano plazos áreas de mejora en maquinaria, equipos y estructura; para asegurar el mejor y mayor uso de los recursos, la Compañía para lo cual ha contratado a expertos en la materia.

Adquisiciones

Nico 1 (19 de mayo de 2016)

El edificio “Nico 1” consiste en una nave industrial de aproximadamente 43,272 metros cuadrados construida sobre una superficie de terreno aproximada de 72,300 metros cuadrados, y está localizado en el Municipio de San Nicolás de los Garza, dentro del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León. En el inmueble se ubica un nuevo centro de distribución cuyo proyecto ha sido diseñado y construido a la medida (build-to-suit) para una importante empresa transnacional con amplia presencia en México, quien actualmente es el único arrendatario de dicho inmueble.

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

El precio de esta transacción asciende a la cantidad total de \$26.6 millones de dólares, más el Impuesto al Valor Agregado por lo que respecta a la construcción, así como otros impuestos, derechos, costos y gastos de adquisición. Se espera que el edificio “Nico 1” genere un ingreso neto operativo potencial adicional por aproximadamente \$2.2 millones de dólares durante los doce meses posteriores a su adquisición. La operación ha sido liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo

Providencia (25 de mayo de 2016)

El portafolio “Providencia” consiste en 8 edificios industriales que representan en su conjunto aproximadamente 84,910 metros cuadrados de área bruta rentable, construidos sobre 247,888 metros cuadrados de terreno. Los edificios cuentan con una antigüedad promedio de alrededor de 4 años. Estos inmuebles se encuentran localizados dentro del área metropolitana de la ciudad de Saltillo, Coahuila. Los edificios están ocupados en su totalidad por empresas del sector automotriz y de logística.

Todos los contratos de arrendamiento se encuentran denominados en dólares de los Estados Unidos, de los cuales el 65% son de tipo triple neto (NNN), donde el arrendatario, adicionalmente al pago de la renta, es responsable del pago de los costos operativos, seguro e impuesto predial. El 23% de los arrendamientos son de tipo doble neto (NN), en los que el arrendador está a cargo exclusivamente del pago del impuesto predial de los edificios. El resto de los arrendamientos son de tipo neto sencillo (N), en los cuales el arrendador está a cargo del pago del seguro e impuesto predial.

El precio de esta transacción asciende a un total de \$47.1 millones de dólares, más el Impuesto al Valor Agregado por lo que respecta a la construcción y otros impuestos, derechos, costos y gastos de adquisición. Se espera que el portafolio “Providencia” genere un NOI potencial adicional por aproximadamente \$4.1 millones de dólares durante los doce meses posteriores a su adquisición. La operación ha sido liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo.

Esta transacción representa además de la incursión de la Compañía en el mercado industrial de Saltillo, una alianza estratégica con un importante desarrollador local para futuros proyectos industriales.

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial

El Mercado de Oficinas ²

Monterrey

Durante 2015, se finalizaron más de 120,000 m² de espacios de oficinas clase A/A+ en Monterrey, que sumados a los 98,000 m² existentes desocupados, representan una disponibilidad total de aproximadamente 218,000 m².

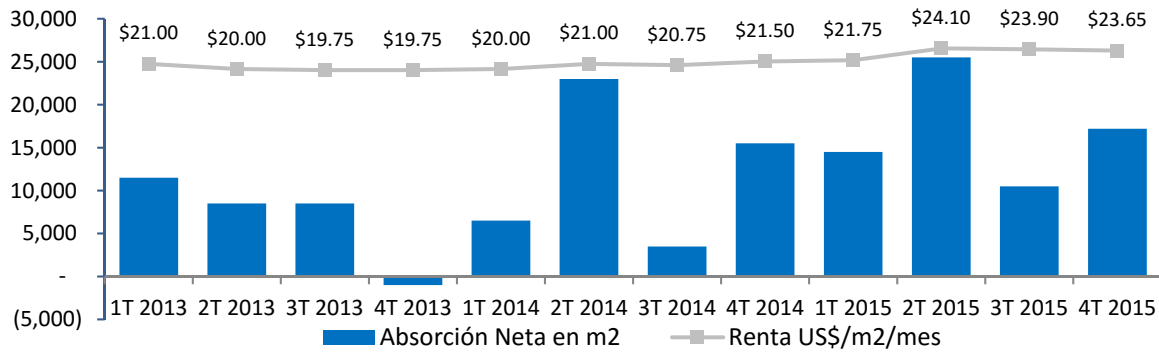
De acuerdo a estudios de CBRE, la absorción neta durante 2015 fue de poco menos de 70,000 m², y se espera que alcance niveles superiores a los 85,000 m² anuales a partir de 2016. Es decir, durante los últimos 4 años, el crecimiento en la absorción neta de espacios de oficinas se ha incrementado a una tasa anual promedio de alrededor del 35%, mientras que la construcción de nuevos espacios a una tasa anualizada de poco más de 12%.

De mantenerse esta tendencia, la tasa neta de disponibilidad de espacios de oficina hacia finales de 2019 se encontraría en niveles de entre 6% y 13%, en comparación al 22.1% al último trimestre de 2015.

Consideramos que el sector de oficinas operativas dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey continuará en franco crecimiento, particularmente en corredores alternativos tales como Santa Catarina al Poniente de la ciudad y Apodaca en dirección al Aeropuerto Internacional de Monterrey.

² Fuente: CBRE Research 4T 2015

Absorción Neta de Oficinas vs Renta en Monterrey
(en metros cuadrados y dólares por m² de ABR al mes)



Valle de México

Durante 2015, el mercado de oficinas de la Zona Metropolitana del Valle de México presentó una absorción neta de poco más de 300,000 m² de espacios de oficinas clase A/A+, cifra similar a la presentada en el año previo, pero representó un incremento del 52% respecto de 2013. Lo anterior podría interpretarse como una cierta carencia de espacio nuevo disponible en aquel año, lo que detonó el incremento de nueva construcción misma que se encuentra en niveles nunca vistos, superiores a los 1.5 millones de m² en construcción.

Si consideramos el incremento en los precios de renta observados durante 2015 cercanos al 6% respecto del 2014, a pesar de la devaluación del peso frente al dólar, es una fuerte señal de que el mercado está reaccionando muy positivamente en términos de demanda de espacio, lo que permitirá que la tasa de disponibilidad actual del 11% en promedio pueda disminuir paulatinamente durante los siguientes años.

Sobresalen los corredores de Lomas Altas, Polanco y Reforma Centro como aquellos que presentan las mayores tasas de disponibilidad – por encima del promedio en la zona – pero también los más altos niveles de renta, superiores a los US. 30 por m² al mes.

Guadalajara

Es indudable que el tamaño y calidad del mercado corporativo en Guadalajara (351,000 m²) no corresponde al de una entidad con la importancia económica y social como Jalisco. Hasta hace unos años existió un importante letargo en el diseño, fondeo, construcción y ocupación de nuevos espacios de oficinas clase A/A+.

Lo anterior se ve reflejado en la tasa de disponibilidad, tan sólo del 5.1%, que en términos absolutos representa 17,900 m² distribuidos a lo largo y ancho de la ciudad. Es decir, no existen espacios disponibles contiguos de oficinas superiores a los 2,000 m² en promedio para satisfacer a las empresas – particularmente de los sectores tecnológicos y de servicios – que están continuamente buscando espacios de oficinas de clase mundial. Esto representa sin lugar a dudas una atractiva oportunidad de inversión tanto para desarrolladores como fondos de inversión.

Consideramos que durante los próximos años el mercado continuará presentando una importante dinámica tanto del lado de la oferta como del de la demanda, lo que impulsará ligeramente al alza los precios de renta, mismos que se encuentran actualmente por debajo de los US. 21 en promedio.

El Mercado Industrial³

El inventario industrial nacional creció substancialmente durante el primer trimestre de 2016, de un total de 62.7 millones de metros cuadrados a 64.2 millones de metros cuadrados. La liberación de nuevo espacio se concentró particularmente en algunos mercados tales como Querétaro (488,821 m²), Chihuahua (345,405 m²) y San Luis Potosí (309,100 m²), por encima de mercados tradicionales como la Ciudad de México (62,258 m²) o Monterrey (40,461 m²).

La absorción de espacio fue importante en Querétaro y San Luis Potosí, evidenciando que el incremento del inventario se debió principalmente a contrato de construcción a la medida (build-to-suits) que fueron absorbidos inmediatamente. La absorción a nivel fue de 1.68 millones de metros cuadrados, relativamente baja comparada a la absorción total del 2015.

El promedio simple de la tasa de desocupación nacional es ahora del 5.2%. Al cierre del 2015 era del 5.6%, por lo que existe menos espacio disponible. Las rentas promedio se contrajeron marginalmente de \$4.02 dólares por m² al mes a \$4.00 dólares por m² al mes.

La percepción de JLL es que la demanda continua en forma agresiva y los desarrolladores en algunos mercados no han desarrollado al mismo ritmo. Las tasas de disponibilidad en Monterrey y la Ciudad de México se han reducido a niveles de 7.8% y 3.1%, respectivamente.

Región Norte

A lo largo del primer trimestre, la actividad industrial en el Norte del País tuvo un momento positivo, con grandes proyectos de infraestructura en varios estados y transacciones importantes de compañías tanto ya establecidas como nuevas en la región.

Como en años previos, la actividad de arrendamiento para manufactura y distribución permanece fuerte en los mercados de la región. La zona Norte absorbió cerca de 334,000 metros cuadrados (aproximadamente 3.6 millones de pies cuadrados) durante enero, febrero y marzo de 2016.

Las rentas promedio permanecieron similares a las reportadas hacia el final de 2015, con niveles de \$3.88 dólares por m² al mes. La región Norte incluye importantes mercados tales como Monterrey, Ciudad Juárez, Tijuana, Reynosa y Saltillo. Colectivamente esta zona representa alrededor del 56% de todo el inventario a nivel nacional.

Región Bajío

La región del Bajío continúa entregando espacio industrial. El inventario creció 4.9% durante el primer trimestre de 2016, a niveles de aproximadamente 17.2 millones de metros cuadrados. Más de la mitad de este crecimiento se dio en Querétaro (488,821 m²) y San Luis Potosí contribuyó con poco más de 309,000 metros cuadrados. Querétaro absorbió casi 488,000 metros cuadrados, de tal forma que la tasa de desocupación relativa al nuevo inventario se redujo a 6.9%, a pesar del nuevo espacio. La transacción más grande registrada en Querétaro fue una expansión de 40,000 m².

³ Fuente: JLL Industrial Outlook, México Q1 2016

Reporte de Resultados 2T16

Desempeño Financiero

Los resultados del 2T16 reflejan principalmente el efecto positivo tanto de la suscripción de CBFIs llevada a cabo entre abril y mayo del 2016 como las adquisiciones del inmueble Nico y el Portafolio Providencia durante el mismo mes de mayo. Adicionalmente, se observa el efecto de las rentas generadas por el edificio Santiago. Finalmente, se realizaron algunos gastos de capital no recurrentes presentados en resultados como operativos en cumplimiento con IFRS.

Para efectos de realizar proyecciones incluimos en las siguientes secciones la información financiera del mes de junio individual, debido a que incorpora los ingresos de Nico 1, Providencia y Santiago, lo cual nos permite realizar cálculos de manera más precisa sobre el futuro comportamiento del flujo de operación.

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 2T16 ascendieron a Ps. 134.3 millones, lo cual refleja un incremento del 13.5% con respecto al trimestre anterior. Este resultado se explica principalmente por el inicio de operación del inmueble Santiago y las adquisiciones de Nico 1 y Providencia.

Para el mes de junio los ingresos ascendieron a Ps. 52.1 millones.

Gastos Operativos

Los Gastos relacionados con las propiedades alcanzaron Ps. 17.0 millones, un incremento de 25.1% respecto al 1T16, este incremento se debe principalmente a mantenimientos mayores, estudios de diagnóstico y ciertos trabajos de remodelación.

El margen ION alcanzó 88.8%, un incremento de 30 puntos base respecto al 1T16.

Para el mes de junio los gastos operativos ascendieron a Ps. 5.4 millones.

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Por lo que se refiere a los gastos administrativos, fiduciarios y generales ascendieron a Ps. 16.3 millones, en línea respecto al 1T16 y al presupuesto aprobado por el Comité Técnico de la Compañía.

Para el mes de junio, dichos gastos alcanzaron Ps. 5.9 millones e incluyen el gasto trimestral por servicio de auditoría por Ps. 0.5 millones.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante el segundo trimestre de 2016, la Compañía registró una provisión de Ps. 7.1 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.

Reporte de Resultados 2T16

ION & UAFIDA

El ION en 2T16 alcanzó Ps. 119.3 millones, 13.8% por encima del 1T16. Este resultado llevó el margen ION a 88.8%.

Consideramos el margen UAFIDA como un indicador muy importante para evaluar la eficiencia operativa de la fibra. En el caso particular de Fibra Mty, refleja los beneficios de la estructura internamente manejada. Como se puede ver en los datos correspondientes al mes de junio, una vez realizadas las adquisiciones.

De esta manera, la UAFIDA para el 2T16 arrojó Ps. 103.4 millones, cifra superior al 1T16 por 16.4%. El margen UAFIDA alcanzó el 76.9%, su segundo nivel más alto observado, lo cual refleja las economías de escala que conlleva la administración interna de Fibra MTY.

Consideramos especialmente relevante el hecho de que durante junio la UAFIDA alcanzó Ps. 41.3 millones, alcanzando un margen de 79.3%, uno de los niveles más altos observados en las fibras hasta el 1T16.

Cabe mencionar que el ION y la UAFIDA excluyen los gastos de capital en resultados por cumplimiento IFRS; en adición, la UAFIDA excluye la provisión del Plan ejecutivo basado en CBFIs por ser una partida liquidable a través de emisión de títulos y el ingreso por valor razonable de inmuebles.

<i>miles de pesos</i>	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ% 2T16 vs 1T16
Ingresos Totales	134,346	118,375	101,503	92,999	81,967	13.5%
Gastos de Propiedades	(16,961)	(13,556)	(14,463)	(12,295)	(12,021)	25.1%
Capex en resultados por cumplimiento con IFRS	1,933	-	-	-	-	100%
ION	119,318	104,819	87,040	80,704	69,946	13.8%
Gastos de Administración	(16,250)	(16,291)	(13,379)	(14,086)	(11,451)	-0.3%
Excluye depreciaciones, amortizaciones y devengo de comisiones	311	265	258	185	177	17.4%
UAFIDA	103,379	88,793	73,919	66,803	58,672	16.4%

Resultado Financiero

El resultado financiero al cierre del 2T16 fue de (Ps. 32.1) millones, un incremento de la pérdida financiera de 405.4% con respecto al trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por el efecto desfavorable en el resultado cambiario al pasar de una ganancia de Ps. 1.0 millón a una pérdida de Ps. 30.6 millones derivada de la depreciación del peso frente al dólar al pasar de Ps. 17.2509 por dólar al 31 de marzo de 2016 a Ps. 18.5550 por dólar al 30 de junio de 2016, fecha de valuación del crédito sindicado de \$38.5 millones de dólares de conformidad con IFRS, la cual generó una pérdida no realizada de Ps. 50.2 millones durante el 2T16, compensada en menor medida por una ganancia cambiaria financiera de Ps. 16.6 millones generada por las adquisiciones de Nico 1 y Providencia y los resultados cambiarios de la operación. Los ingresos financieros se incrementaron 537.0% debido a la caja obtenida de la suscripción, esta se reflejó principalmente en mayo, ya que para junio se había reducido sensiblemente por las adquisiciones de Nico y Providencia.

Reporte de Resultados 2T16

<i>miles de pesos</i>	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ% 2T16 vs 1T16
Ingresos financieros	7,631	1,198	1,054	2,263	2,055	537.0%
Gastos financieros	9,115	8,584	2,164	-	-	6.2%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(30,567)	1,044	(10,010)	1,384	(215)	(3,027.9%)
Total	(32,051)	(6,342)	(11,120)	3,647	1,840	405.4%

Utilidad neta e integral consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty del 2T16 fue de Ps. 61.8 millones 22.8% menor al 1T16. Si aislamos la variación en el plan ejecutivo basado en CBFIs y el movimiento de utilidad a pérdida cambiaria generada principalmente por la revaluación del pasivo bancario, neta del efecto favorable de las adquisiciones, la utilidad neta consolidada de Fibra Mty crece 23.2%, debido principalmente a los ingresos aportados por las adquisiciones de Nico 1 y Providencia, así como el inicio de operación del inmueble Santiago.

La utilidad integral consolidada de Fibra Mty del 2T16 fue de Ps. 53.7 millones, 16.8% menor al 1T16. Si aislamos la variación en el plan ejecutivo basado en CBFIs y el movimiento de utilidad a pérdida cambiaria generada principalmente por la revaluación del pasivo bancario, neta del efecto favorable de las adquisiciones, la utilidad integral consolidada de Fibra Mty incrementa 40.3% debido principalmente a los ingresos aportados por las adquisiciones de Nico 1 y Providencia, así como el inicio de operación del inmueble Santiago; y debido a una menor pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 8.1 millones en comparación a la pérdida del 1T16 por Ps. 15.5 millones.

La Compañía generó un Flujo de la Operación por Ps. 100.9 millones, lo que representó un incremento de 25.7%, equivalente a Ps. 0.2391 por CBFI. El FFO/CBFI anualizado para el trimestre entre el precio del CBFI de Ps. 12.90 al cierre de diciembre del 2015, alcanzó 7.4%.

Con respecto a los gastos de capital, se estableció una reserva de Ps. 3.1 millones, además de realizar pagos por Ps. 1.1 millones lo que llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 96.7 millones, y representó un incremento del 31.1% respecto al 1T16 y un AFFO por CBFI de Ps. 0.2292. El AFFO/CBFI anualizado para el trimestre entre el precio de Ps. 12.90 alcanzó 7.1%. La distribución correspondiente al 2T16 es equivalente al 100% del AFFO.

Si revisamos de manera aislada el mes de junio, el FFO y AFFO por CBFI ascendieron a Ps. 0.0835 y Ps. 0.0796 que en términos anualizados y divididos entre el precio del CBFI corresponde a 7.8% y 7.4% respectivamente.

Reporte de Resultados 2T16

<i>miles de pesos</i>	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ% 2T16 vs 1T16
Utilidad Integral Consolidada	53,722	64,604	578,766	59,258	57,509	(16.8%)
Gasto (Ingreso) por valuación de instrumentos financieros derivados	8,103	15,528	(349)	-	-	(47.8%)
Utilidad Neta Consolidada	61,825	80,132	578,417	59,258	57,509	(22.8%)
(Ingreso) gasto por valor razonable de inmuebles	-	-	(528,695)	-	-	-
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	31,993	(1,416)	10,555	(1,384)	215	(2359.4%)
Depreciaciones y Amortizaciones	67	47	43	33	25	42.5%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	244	218	215	152	152	11.9%
Amortización costo de deuda	1,662	1,367	-	-	-	21.6%
Plan Ejecutivo basado en CBFIs	7,074	1,789	12,493	10,708	2,681	295.4%
(Ingreso) amortización lineal no monetario	(1,361)	(1,346)	188	188	(1,371)	1.1%
Utilidad de Subsidiaria	(603)	(511)	(841)	(532)	(417)	18.0%
FFO	100,901	80,280	72,375	68,423	58,794	25.7%
Gasto de Capital operativo*	(3,067)	(5,000)	(264)	(2,500)	(1,500)	(38.7%)
Activo fijo e intangible	(555)	(1,395)	-	-	-	(60.2%)
Comisiones de arrendamiento	(604)	(169)	(1,646)	-	(3,142)	257.4%
AFFO	96,675	73,716	70,465	65,923	54,152	31.1%

* Dentro de los resultados del 2T16 se encuentran considerados Ps. 1.9 millones en gastos, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con IFRS.

Reporte de Resultados 2T16

Distribución por CBFi

La distribución del 2T16 resulta relevante por reflejar 3 eventos importantes. En primer lugar, la distribución correspondiente a abril, llevada a cabo antes de que se realizara la dilución correspondiente a la suscripción de CBFIs, en segundo lugar, la de mayo que refleja la caída en la distribución de efectivo por la emisión de CBFIs y, finalmente, el dato de junio refleja la ejecución de las adquisiciones con lo cual en número resultó superior al observado en abril y, aun el del 1T16. De esta manera, se demuestran los beneficios de una estructura de capital balanceada.

Como resultado de la operación del 2T16, Fibra Mty distribuirá a sus tenedores Ps. 96.7 millones, de los cuales Ps. 23.9 millones corresponden a la estimación del mes de abril y fueron pagados en la última semana de dicho mes, previo a la suscripción finalizada en mayo de 2016; la distribución del 2T16 es equivalente a Ps. 0.2292 por CBFi.

De esta manera, la distribución de junio alcanzó Ps. 0.0796 que resulta superior al Ps. 0.0781 de abril y al Ps. 0.0788 que es en términos mensuales la correspondiente a 1T16.

	2T16 Total	2T16 Junio	2T16 Mayo	2T16 Abril	1T16	2T15
CBFIs en circulación (en miles)	482,504.69	482,504.69	482,504.69	304,469.27	304,469.27	303,092.224
Precio del CBFi (inicio del año)	Ps. 12.9	Ps. 12.9	Ps. 12.9	Ps. 12.9	Ps. 12.9	Ps. 12.2
Monto de la distribución (Ps. miles)	Ps. 96,675	Ps. 38,401	Ps. 34,485	Ps. 23,789	Ps. 72,000	Ps. 54,152
Distribución por CBFi	Ps. 0.2292	Ps. 0.0796	Ps. 0.0715	Ps. 0.0781	Ps. 0.2365	Ps. 0.1787
Rendimiento de la distribución (Anualizada)	7.1%	7.4%	6.6%	7.3%	7.3%	5.9%

Reporte de Resultados 2T16

Deuda y Efectivo

Al cierre del 2T16 Fibra Mty cuenta con 1 crédito bancario dispuesto, como se describe a continuación:

<i>miles de pesos</i>	2T16	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable 30jun16	Tasa Fija Cobertura	1T16	Δ% 2T16 vs 1T16
Créditos con Garantía							
Sindicato de Bancos	714,368 ⁽¹⁾	USD	Libor + 2.5	2.9421%	3.9870%	664,160 ⁽²⁾	7.56%
TOTAL	714,368					664,160	

⁽¹⁾ Equivalentes a US\$ 38,500 miles a un TC de Ps. 18.5550 correspondiente al 30 de junio de 2016.

⁽²⁾ Equivalentes a US\$ 38,500 mies a un TC de Ps. 17.2509 correspondiente al 31 de marzo de 2016.

Tasa Fija	100%
Tasa Variable	0%

Denominados USD	100%
Denominados MXN	0%

<i>Vencimientos</i>	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Monto	0	0	22,548	23,584	668,236	714,368
Porcentaje	0%	0%	3%	3%	94%	100%

El crédito por US\$ 38.5 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada el 15 de diciembre de 2015, la cual fue utilizada principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Prometeo y pagar en forma anticipada un crédito quirografario de Ps. 90 millones. La tasa variable de este crédito fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento fijándola en 3.987% en dólares.

El apalancamiento, medido conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, fue de 10.1%, sustancialmente inferior al 50% establecido por la regulación aplicable.

Respecto al efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 835.9 millones en caja, un incremento de Ps. 557.2 millones respecto al 31 de diciembre de 2015, generado principalmente por la suscripción de CBFIs por un monto de Ps. 2,261 millones equivalentes a 178,035,420 CBFIs a un precio de Ps. 12.70 y el flujo neto de efectivo generado por actividades de operación de Ps. 97.6 millones, compensado en menor medida por las adquisiciones de Nico, Providencia y avances de construcción por Ps. 1,446.3 millones, anticipos para la adquisición de propiedades por Ps. 18.9 millones, pago de préstamos bancarios e intereses por Ps. 104.8 millones, distribuciones a tenedores de

Reporte de Resultados 2T16

CBFIs por Ps. 166.4 millones, costos de emisión de CBFIs y de obtención de deuda por Ps. 58.0 y Ps. 11.6 millones respectivamente, y otros movimientos menores.

Eventos Relevantes

- El 11 de abril de 2016, Fibra MTY informó que el proyecto “Milwaukee” anunciado en fecha 21 de septiembre de 2015, se encuentra suspendido en forma indefinida por así convenir a los intereses de la empresa que sería la usuaria de los inmuebles. Dicho proyecto representa menos del 1% del valor de la cartera existente y en proceso de integración a Fibra MTY.
- El 18 de abril de 2016, y en función a estimaciones de los resultados financieros correspondientes al mes de abril de dicho año, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de Ps. 23.9 millones que corresponde a Ps. 0.0785 por CBFi y fue pagado el 27 de abril de 2016.
- El 19 de abril de 2016, Fibra MTY anunció que alcanzó un acuerdo vinculante sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones para la adquisición del edificio "Fortaleza", conformado por un edificio de oficinas clase A+ con una superficie total aproximada de 15,200 metros cuadrados de Área Bruta Rentable ("ABR"). El edificio "Fortaleza" está localizado dentro del área conurbada de la Ciudad de México — particularmente en el corredor de Interlomas— y cuenta con una edad promedio de aproximadamente 11 años. El 51% de las rentas del edificio están pactadas en dólares. El precio total aproximado de la transacción asciende a Ps. 655 millones, más IVA y otros impuestos y gastos de adquisición. La adquisición está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y en la medida necesaria a la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, incluyendo sin limitar la autorización o no objeción de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).
- El 19 de mayo de 2016, Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble “Nico 1”. El edificio es una nave industrial de aproximadamente 43,272 metros cuadrados, construida sobre una superficie aproximada de 72,300 metros cuadrados y se localiza en el municipio de San Nicolás de los Garza, dentro del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, México. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 10 años y se encuentra denominado en dólares. El precio de la transacción ascendió a US. 26.6 millones, más el IVA correspondiente y otros impuestos y gastos de adquisición.
- El 25 de mayo de 2016, Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio “Providencia”. El portafolio consiste en 8 inmuebles que en conjunto representan un área bruta rentable de 84,910 metros cuadrados, aproximadamente, construidos sobre una superficie de terreno aproximada de 247,888 metros cuadrados, y se localizan en el área metropolitana de la ciudad de Saltillo, Coahuila. Los inmuebles se encuentran rentados en su totalidad a empresas multinacionales del sector automotriz y de logística, con contratos de arrendamiento denominados en dólares. En su conjunto y a la fecha de adquisición, los contratos de arrendamiento contaban con un plazo remanente ponderado al ingreso neto operativo (“NOI”, por sus siglas en inglés) de poco más de 5 años. El precio de la transacción ascendió a US. 47.1 millones, más el IVA correspondiente, y otros impuestos, derechos, costos y gastos de adquisición.
- El 26 de mayo de 2016, Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del inmueble Prometeo. El importe de la devolución fue de Ps. 56.1 millones, el cual incluye una actualización de Ps. 0.4 millones.

Conferencia Telefónica



Fibra Mty (BMV: FMTY14)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de
Resultados del Segundo Trimestre 2016

Fecha: Martes, 26 de julio del 2016

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 presentación en internet visite:

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/1443/15835>

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: 64482472

Acerca de Fibra Mty

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

Advertencia Legal

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

Reporte de Resultados 2T16

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera No Auditados Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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

	2016	2015
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 835,850	\$ 278,632
Cuentas por cobrar	17,720	5,763
Impuestos por recuperar	179,611	84,513
Otros activos circulantes	<u>8,506</u>	<u>4,020</u>
Total de activo circulante	1,041,687	372,928
Propiedades de inversión	5,983,336	4,537,061
Instrumentos financieros derivados	-	349
Otros activos	<u>36,304</u>	<u>8,396</u>
Total de activo no circulante	6,019,640	4,545,806
Total del activo	<u>\$7,061,327</u>	<u>\$4,918,734</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios	\$ -	\$ 89,272
Intereses por pagar	1,189	1,295
Cuentas por pagar	9,402	23,029
Impuestos por pagar	938	9,726
Instrumentos financieros derivados	1,319	-
Depósitos de los arrendatarios	<u>2,557</u>	<u>2,474</u>
Total del pasivo circulante	15,405	125,796
Préstamos bancarios de largo plazo	686,188	637,032
Impuestos a la utilidad diferidos	1,380	930
Instrumentos financieros derivados	21,963	-
Depósitos de los arrendatarios	<u>58,274</u>	<u>40,768</u>
Total del pasivo	783,210	804,526
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	5,739,485	3,527,537
Resultados acumulados	561,914	586,322
Otros componentes de la utilidad integral	<u>(23,282)</u>	<u>349</u>
Total del patrimonio	6,278,117	4,114,208
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$7,061,327</u>	<u>\$4,918,734</u>

Reporte de Resultados 2T16

Estados Financieros

Estados Consolidados de Utilidad Integral No Auditados Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015

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

	2016	2015
Ingresos totales	\$ 252,721	\$ 157,980
Mantenimiento y operación de inmuebles	22,124	13,733
Honorarios de administración de inmuebles	3,767	4,561
Predial	3,782	1,604
Seguros	844	787
Servicios administrativos	25,977	15,555
Servicios fiduciarios y gastos generales	6,564	6,992
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,863	2,681
Ingresos por valor razonable de propiedades de inversión	-	-
Ingresos financieros	8,829	4,285
Gastos financieros	17,699	-
(Pérdida) Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	<u>(29,523)</u>	<u>1,139</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	142,407	117,491
Impuestos a la utilidad	<u>450</u>	<u>305</u>
Utilidad neta consolidada	141,957	117,186
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>(23,631)</u>	<u>-</u>
Total de otros componentes de la utilidad integral	<u>(23,631)</u>	<u>-</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$118,326</u>	<u>\$117,186</u>

Reporte de Resultados 2T16

Estados Financieros

**Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los
Fideicomitentes No Auditados**
Por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total de patrimonio de los Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 3,424,821	\$ 19,016	\$ -	\$ 3,443,837
Patrimonio contribuido, por adquisición Casona	86,343			86,343
Distribuciones a tenedores de CBFIs Plan ejecutivo basado en CBFIs	2,681	(67,480)		(67,480) 2,681
Utilidad neta e integral consolidada	<u> </u>	<u>117,186</u>	<u> </u>	<u>117,186</u>
Saldos al 30 de junio de 2015	<u>\$ 3,513,845</u>	<u>\$ 68,722</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,582,567</u>
Saldos al 31 de diciembre de de 2015	\$ 3,527,537	\$ 586,322	\$ 349	\$ 4,114,208
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	2,203,085			2,203,085
Distribuciones a tenedores de CBFIs Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,863	(166,365)		(166,365) 8,863
Utilidad integral consolidada: Utilidad neta consolidada		141,957		141,957
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,631)</u>	<u>(23,631)</u>
Utilidad integral consolidada	<u> </u>	<u>141,957</u>	<u>(23,631)</u>	<u>118,326</u>
Saldos al 30 de junio de 2016	<u>\$ 5,739,485</u>	<u>\$ 561,914</u>	<u>\$ (23,282)</u>	<u>\$ 6,278,117</u>

Reporte de Resultados 2T16

Estados Financieros

Estados Consolidados Condensados de Flujos de Efectivo No Auditados Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015

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

	2016	2015
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	142,407	117,491
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Provisiones	75	-
Ajuste lineal de ingresos diferidos por arrendamiento	(2,707)	(1,371)
Comisión por arrendamiento	462	152
Beneficios a empleados	7,369	3,354
Plan ejecutivo basado en CBFIs	8,863	2,681
Depreciación y amortización	114	38
Ingresos financieros	(8,829)	(4,285)
Gastos financieros	17,699	-
Pérdida (Ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	<u>47,172</u>	<u>(2,980)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	212,625	115,080
Cuentas por cobrar	(12,383)	479
Impuestos por recuperar	(97,087)	(31,207)
Otros activos	(5,534)	246,545
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	598
Cuentas por pagar	(15,202)	8,640
Depósitos de los arrendatarios	<u>15,136</u>	<u>4,118</u>
Efectivo generado por actividades de operación	97,555	344,253
Impuestos a la utilidad pagados	<u>-</u>	<u>(31)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	97,555	344,222
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,446,275)	(201,911)
Otros Activos	(25,570)	(334)
Intereses cobrados	<u>8,829</u>	<u>4,285</u>
Flujo neto de efectivo en actividades de inversión	(1,463,016)	(197,960)

Reporte de Resultados 2T16

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

Préstamos bancarios	(90,000)	-
Intereses pagados	(14,807)	-
Costos de obtención de deuda	(11,623)	-
Distribución a los tenedores de CBFIs	(166,365)	(67,480)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	2,261,050	-
Costos de emisión de CBFIs	<u>(57,965)</u>	<u>(5,115)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	1,920,290	(72,595)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	554,829	73,667
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	278,632	108,318
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,389</u>	<u>4,095</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final de período	835,850	186,080