



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



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



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

Nombre y Dirección del Fiduciario

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

Nombre y Dirección del Fideicomitente

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

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

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

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) en Circulación

303,092,224 Al 31 de diciembre de 2015.
304,469,270 Actual.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería

23,196,487 Al 31 de diciembre de 2015.
216,819,441 Actual. La cifra anterior considera los 195,000,000 de CBFIs objeto de la Emisión Adicional de CBFIs que se menciona en la Sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital” de este reporte anual.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso

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

Fideicomisarios

Los Tenedores de los CBFIs.

Administrador

Administrador Fibra Mty, S.C.

Asesores y Auditor Externo

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

Cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso

DSI Soluciones Administrativas, S.A. de C.V. – Servicios de administración de inmuebles, mediación mercantil y de operación contable, fiscal, de tesorería e informática.
Jones Lang LaSalle –Avalúo de propiedades.
Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia., S.C. –Recuperación de saldos a favor de IVA.
i-advize Corporate Communications, Inc. –Servicios de Mercado en el extranjero.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del Fideicomiso

El Portafolio actual está compuesto por 22 propiedades, 9 siendo de característica industrial, 5 comerciales y 8 de oficinas. De nuestro Portafolio, 10 de las propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey y su área metropolitana, 8 en el Estado de Chihuahua, 2 en Irapuato Guanajuato, 1 en Sinaloa y 1 en Querétaro. El área bruta rentable del portafolio es de 220,287 metros cuadrados y se mantiene un nivel de ocupación por encima del 97%. El 49% de los metros cuadrados rentables son industrial, 9% comercial y 42% de oficinas con un poco de áreas comerciales que dan servicio a nuestro principal complejo de oficinas.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo

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

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

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

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

Fuente de las Distribuciones

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

Nivel de endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra MTY mantiene un nivel de endeudamiento de 15.43%, cumpliendo con los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Contrato de Fideicomiso.

Índice de cobertura de servicio de la deuda

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra MTY mantiene un índice de cobertura de servicio de la deuda de 10.01, según la metodología de cálculo de dicho índice aplicable al Contrato de Fideicomiso.

Ausencia de la obligación de pago

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

CBFIs no amortizables

Nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las Distribuciones

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos

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

Depositario

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

Régimen Fiscal

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

Dictamen valuatorio

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

Plazo y fecha de vencimiento del Fideicomiso

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

Número de series en que se divide la emisión

Una

Número de emisión

Primera. Al 31 de diciembre de 2015 únicamente se ha llevado a cabo una sola emisión de CBFIs. *Ver Sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" de este reporte anual.*

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso

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

Subordinación de los títulos, en su caso

No aplica

Los valores de la Emisora se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Reporte Anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Contenido
REPORTE ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1) INFORMACIÓN GENERAL	1
a) Glosario de términos y definiciones.....	2
b) Resumen ejecutivo	7
c) Factores de riesgo	17
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	29
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	30
f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes	30
g) Documentos de carácter público.....	30
2) EL FIDEICOMISO	31
a) Historia y desarrollo del Fideicomiso	31
b) Descripción del negocio.....	32
i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)	32
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	32
iii) Principales clientes.....	32
iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal.....	33
v) Recursos humanos	33
vi) Información de mercado	33
vii) Estructura de administración	34
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	35
ix) Derechos	35
x) Distribuciones.....	35
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso	36
i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso	36
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.....	36
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.	36
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés) Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), Cartera Vencida, etc.)	38
v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.	38
vi) Informe de deudores relevantes	39
d) Contratos y acuerdos relevantes	39
e) Administradores.....	44
f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.....	50
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	50
h) Auditores externos.....	51
i) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	51
j) Mercado de Capitales.....	51
i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.....	51
ii) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el mercado de valores.	52
iii) Formador de mercado.....	53
3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES	53
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.....	53
b) Descripción del negocio.....	53
i) Actividad principal.....	53
ii) Recursos humanos.....	53
iii) Estructura corporativa.....	54
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	54
c) Administradores y accionistas.....	54
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	54
a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	54
b) Informe de créditos relevantes.....	56
c) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados consolidados de operación.....	57
i) Resultados consolidados de operación.....	57
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	59
iii) Control interno.....	61
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	61
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	62
a) Información financiera seleccionada.....	62
b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación	64
i) Resultados de la operación.....	64
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	64

6) PERSONAS RESPONSABLES

7) ANEXOS

- a) Estados Financieros Dictaminados
- b) Información Adicional.

1) INFORMACIÓN GENERAL

Declaraciones sobre expectativas

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

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

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

Presentación de información financiera y otra información

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

Información Financiera

El presente Reporte Anual contiene la información financiera consolidada y operativa del Fideicomiso y su Subsidiaria Administrador Fibra Mty, S.C. Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso es propietario de 22 inmuebles.

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

La información financiera contenida en el presente Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables al 31 de diciembre de 2015.

Información de Divisas

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

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

operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra Mty.

Redondeo

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

Información sobre la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de este Reporte Anual está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas, incluyendo: CBRE y Jones Lang LaSalle, empresas financieras y de servicios profesionales especializadas en bienes inmuebles; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ("INEGI"); Banco de México; Colliers, una firma mundial de servicios inmobiliarios; el Banco Mundial; MexicoNOW (enero-febrero 2013), una publicación mexicana de negocios ("MéxicoNow"); el Fondo Monetario Internacional ("FMI"); el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas ("IMEF"). Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

a) Glosario de términos y definiciones

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

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

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

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

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

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

b) Resumen ejecutivo

General

Somos un Fideicomiso Irrevocable constituido bajo el número F/2157 de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014 y según el mismo fue íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

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

Fibra MTY, es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la LISR. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a ISR en México. Para mantener el carácter de FIBRA, el SAT ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Nuestra principal estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de Inmuebles Corporativos, con preponderancia en inmuebles de oficinas. Durante las Operaciones de Formación el Portafolio Inicial se constituyó principalmente por inmuebles de oficinas siendo que durante dichas Operaciones de Formación nuestro principal aportante de activos inmobiliarios fue Desarrollos Delta, empresa fundada en 1974 por David Garza Lagüera, la cual es dirigida por Federico Garza Santos desde 1991. Desarrollos Delta ha desarrollado más de 200,000 metros cuadrados aproximadamente en edificios para oficinas, 100,000 metros cuadrados aproximadamente en edificios para uso comercial y 400,000 metros cuadrados aproximadamente en inmuebles con destino habitacional. Adicionalmente, Desarrollos Delta ha desarrollado el proyecto conocido como Valle Poniente, el cual incluye inmuebles con fines residenciales, comerciales y de oficinas.

Durante el periodo reportado y con posterioridad a las Operaciones de Formación adquirimos un total de 13 Inmuebles Corporativos. Considerando lo anterior nuestro Portafolio se compone de 22 Inmuebles Corporativos, con una Superficie Bruta Rentable de 220,287 metros cuadrados y que cuentan con un nivel de ocupación por encima del 97% y el estado físico de los mismos se mantiene por encima de la competencia. El Portafolio está compuesto por derechos fideicomisarios sobre: (a) 8 inmuebles para oficinas con un Superficie Bruta Rentable de 92,992 metros cuadrados; (b) 9 inmuebles industriales con un Superficie Bruta Rentable de 109,005 metros cuadrados; y (c) 5 inmuebles comerciales con un Superficie Bruta Rentable de 18,290 metros cuadrados. Al 31 de Diciembre de 2015 el usuario que más porcentaje representa de dichos inmuebles es Axtel con aproximadamente un 8.2% del ingreso por arrendamiento, seguido por Cemex con 8.05%.

Nuestras Ventajas Competitivas

Primer FIBRA manejada internamente con beneficios tangibles para nuestros inversionistas. Fibra Mty fue concebida con el objetivo de crear un instrumento de inversión en México con una estructura completamente transparente y alineada a los intereses de los inversionistas tal y como lo son los REITS en los EUA, mismos que han evolucionado en las últimas dos décadas. Contamos con una estructura de administración interna del portafolio de Fibra Mty. El Administrador es interno, ya que es una subsidiaria de Fibra Mty y se encuentra bajo la supervisión de nuestro Comité Técnico, quien evalúa su desempeño, aprueba sus esquemas de compensación y fija de manera continúa sus objetivos. El principal incentivo de tener una estructura manejada internamente, es mantener una alineación de los intereses de los tenedores de CBFIs con los del Administrador. El desempeño del Administrador y sus ejecutivos es evaluado rutinariamente por el Comité Técnico. La característica central de una estructura administrada y asesorada internamente es que los Tenedores y la administración obtienen beneficios por la consecución de los mismos objetivos. Por lo tanto, en un esquema de FIBRA manejada internamente, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Mediante la alineación de objetivos buscamos, a través de nuestra estrategia de negocio, el manejo rentable y el crecimiento del portafolio de activos que vinculado con la estructura de costos se transmitirán beneficios tangibles para nuestros inversionistas. Por lo anterior, el valor agregado por economías de escala permanece dentro de la FIBRA con el consecuente beneficio para sus inversionistas.

Sólida base de ingresos con flujos predecibles. Nuestra base de ingresos es sólida y diversificada, ya que contamos con derechos sobre más de 53 contratos de arrendamiento, la mayoría de mediano/largo plazo que nos permite hacer un pronóstico fiable de nuestros ingresos futuros. Dichos contratos cuentan con disposiciones contractuales de aumento de renta ligadas, en la mayoría de los casos, a la inflación y con períodos remanentes de 5.98 años en promedio ponderado por renta. Por tanto, consideramos que el riesgo de volatilidad en los ingresos y flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento es bajo. En la misma línea, la estructura de nuestra operación nos permite realizar un pronóstico certero de gastos que básicamente se traduce en prediales, seguro, mantenimiento, sueldos y salarios para obtener un cálculo predecible de los flujos del negocio. Nuestro objetivo es asignar nuestros recursos de la manera más eficiente buscando un flujo de efectivo a corto plazo que nos permita generar una distribución competitiva para nuestros tenedores. Durante el periodo reportado nuestro Portafolio observó una tasa de retención positiva del 95.41%. Los contratos no renovados, representaron menos de 1% de la totalidad de ingresos por arrendamiento. Por último, consideramos que nuestros flujos de efectivo proyectados nos podrán dar acceso a términos de financiamiento favorables lo que, en su momento, ayudará a incrementar nuestro rendimiento.

Único vehículo con exposición importante en el segmento de oficinas. Nuestro Portafolio está compuesto por 92,992 metros cuadrados de oficinas, lo cual representa el 42% del portafolio en metros cuadrados y 73% en ingresos por arrendamiento. La preponderancia al segmento de oficinas en México representa para Fibra Mty un gran reto ya que no es fácil encontrar inmuebles de buena calidad que se puedan adquirir. Sin embargo nos hemos especializado en el segmento y esto nos ha permitido ventajas tanto en adquisición como en operación de este tipo de inmuebles. Por lo que respecta a nuestros objetivos dentro del mercado de oficinas, éstos los visualizamos en ciudades primarias y secundarias con crecimiento económico y necesidad de albergar cada vez a más empresas de servicios y manufactura. Adicionalmente, creemos que en el segmento de oficinas en México las rentas por metro cuadrado siguen estando en niveles muy competitivos de la media de otros mercados en Latinoamérica, proporcionando una atractiva oportunidad de inversión. Aunque el mercado se esté migrando a cotizar las renta en Pesos, sigue siendo un segmento muy interesante en varios aspectos. Creemos que la zona norte del país sigue ofreciendo una importante avenida de crecimiento por su proximidad a los EUA y los competitivos costos de manufactura en México, que consideramos continuarán atrayendo a que empresas multinacionales establezcan su planta productiva en estas regiones, detonando un crecimiento sostenible en los diferentes segmentos inmobiliarios, entre ellos, los espacios de oficinas.

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

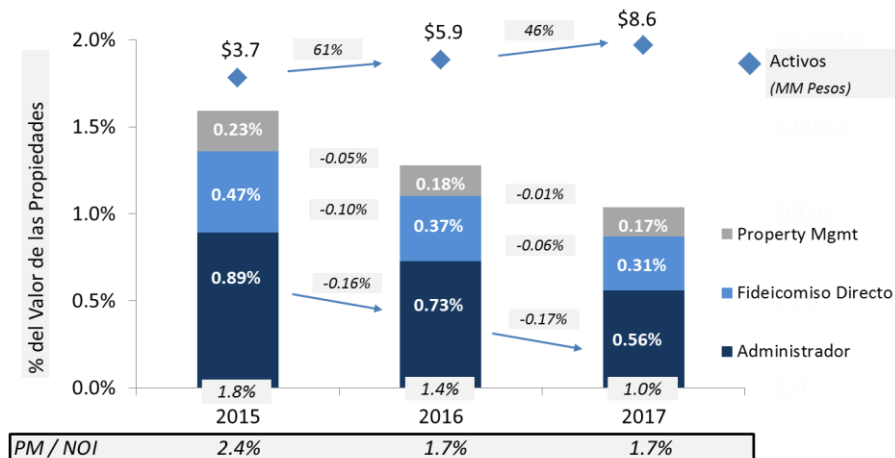
Gobierno corporativo de clase mundial con riguroso control interno. Diseñamos una estructura de gobierno corporativo basada en los estándares establecidos por GSA, empresa líder en el análisis del mercado inmobiliario y de los REITS por más de 25 años. GSA, realiza de manera periódica y sistemática una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

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

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

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

Evolución de la estructura de administración vs. el valor de los activos generando economías de escala :



Nota. Los datos para el 2016 están basados en la guía publicada, los del 2017 no representan una proyección tienen como objetivo mostrar los beneficios de las economías de escala.

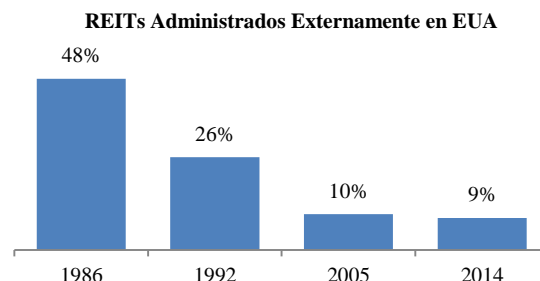
La tendencia de largo plazo en EUA y en otros países es hacia la internalización de los REITs o sus comparables internacionales, y de acuerdo a ciertos estudios¹², los REITs que son administrados internamente exceden en promedio en 7% anual los retornos de los REITs administrados externamente.

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

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

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

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



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

Elemento	Estructura recomendada	Puntos máximos
Calificación del Comité Técnico		
Comité Escalonado	Sí	20
Miembros independientes	80+%	5
Inversiones por miembros del Comité Técnico	Inversiones significativas por parte de varios integrantes	5
Conducta anterior / reputación	Sin puntos negativos, compensación justa	25
Total		55
Mecanismos para evitar cambio de control		
Disposiciones para evitar el cambio de control	Opción excluida / Tenedores aprueban cambio	12
Límites de Propiedad	Renuncia al límite de propiedad por otras Fibras	5
Facultades de veto	Sin poder de veto	8
Plan de derechos de Tenedores	Accionistas deben aprobar la implementación	10
Total		35
Conflictos de interés potenciales		

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

² Real Estate Investment Trusts: The US experience and lessons for the UK. IPF Research Programme 2006-2009

Negociaciones con la administración	No hay negociaciones con la administración	6
Diferencias por tratamiento fiscal a directivos y grupo de control vs. público inversionista	Costos fiscales semejantes al precio del certificado	4
Total		10
Calificación del gobierno corporativo		100

Fuente: GSA

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

Adecuado manejo del balance. Consideramos que los principios y reglas bajo las que se maneja un balance son reflejo de la visión y compromisos a través de los cuales alcanzaremos un adecuado nivel de liquidez y de endeudamiento. Hemos planeado basar nuestra estrategia para llevar a cabo adquisiciones de activos en la contratación de deuda y emisiones subsecuentes. Consideramos que los créditos con los que actualmente contamos son una herramienta que fortalece nuestra capacidad de adquirir propiedades así como la rentabilidad de nuestra FIBRA, siempre y cuando los niveles de apalancamiento se mantengan en el nivel planeado para que nos permitan obtener un mayor desempeño como FIBRA.

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

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

Eficiente ejecución en la toma de decisiones y una estructura operativa eficaz. Los funcionarios de primer nivel del Administrador cuentan con una amplia trayectoria profesional, así como con la capacidad necesaria que se requiere para alcanzar nuestros objetivos. Ver apartado "Recursos Humanos – Directores Ejecutivos".

Estrategia de Crecimiento.

Nuestro principal objetivo es maximizar el retorno por CBFI sin descuidar la calidad de nuestros activos. Para lograr lo anterior, junto con la estructura operativa eficaz de nuestros activos, basamos nuestro crecimiento en cuatro pilares:

El Modelo de Inversión de Fibra Mty

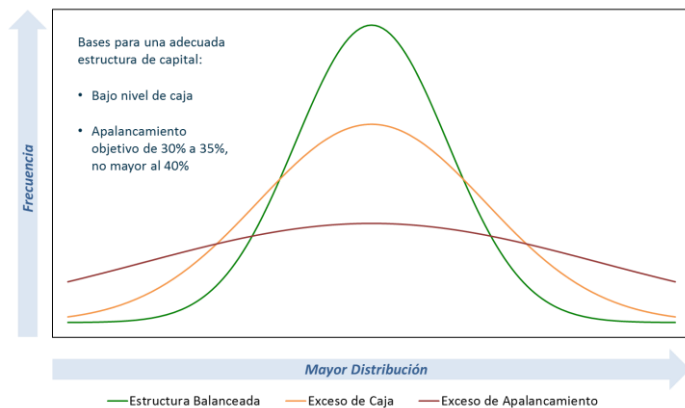
Aspectos estratégicos de nuestro plan de negocio



Gobierno Corporativo Alineado. Al mantener una estructura de administración y asesoría 100% interna, en Fibra Mty no existen comisiones por asesoría o adquisiciones. Nuestra estructura es completamente transparente en donde los objetivos de los administradores están completamente alineados al de nuestros accionistas. Mantenemos también una estructura en nuestro Comité Técnico, conocida en estados Unidos como “Non Staggered Board”, en donde de manera anual, la asamblea de tenedores puede ratificar o remover a cualquier miembro que compone el Comité Técnico, con el propósito de mantener o modificar las estructuras en donde se toman las desisiones importantes para la Fibra. De igual forma adoptamos estándares internacionales al mantener una estructura de miembros del Comité Técnico mayoritariamente independientes de tal forma que podamos evitar conflictos de interés con inversiones o desiciones en proyectos en los que algún miembro no independiente pudiera tener intereses.

Portafolio de Alta Calidad. Nuestro principio de calidad está basado en la satisfacción de nuestros arrendatarios. Un inquilino que está satisfecho con el buen funcionamiento de los edificios, una buena ubicación, un precio justo y una constante inversión en gastos de capital para mantener un perfecto estado de los edificios, significa un contrato duradero y por ende un flujo predecible. Así mismo, nos importa mucho lograr construir una base diversificada y poco concentrada de arrendatarios e inmuebles en diferentes ciudades que tengan un sentido estratégico para nosotros y que cumplan con nuestros lineamientos de inversión.

Estructura de Capital. Consideramos que tanto el exceso de liquidez como de apalancamiento afectan negativamente el desempeño de nuestros CBFIs; por un lado el exceso de liquidez impacta negativamente el AFFO por CBFi y por el otro lado, un endeudamiento excesivo pudiera poner en riesgo nuestra operación. Considerando lo anterior, nuestro objetivo es mantener un equilibrio en la fuente de fondeo de nuestras inversiones. Creemos que una mezcla adecuada entre emisiones de capital y una estructura de deuda eficiente fortalecen nuestro desarrollo y por tanto la rentabilidad de nuestros CBFIs. Dado que contamos con líneas de crédito con opciones de prepago, nuestras emisiones subsecuentes de capital estarán destinadas a la adquisición de nuevas propiedades y/o el pago de pasivos según sea el caso, tomando siempre en cuenta el mantener un nivel adecuado de Distribuciones.



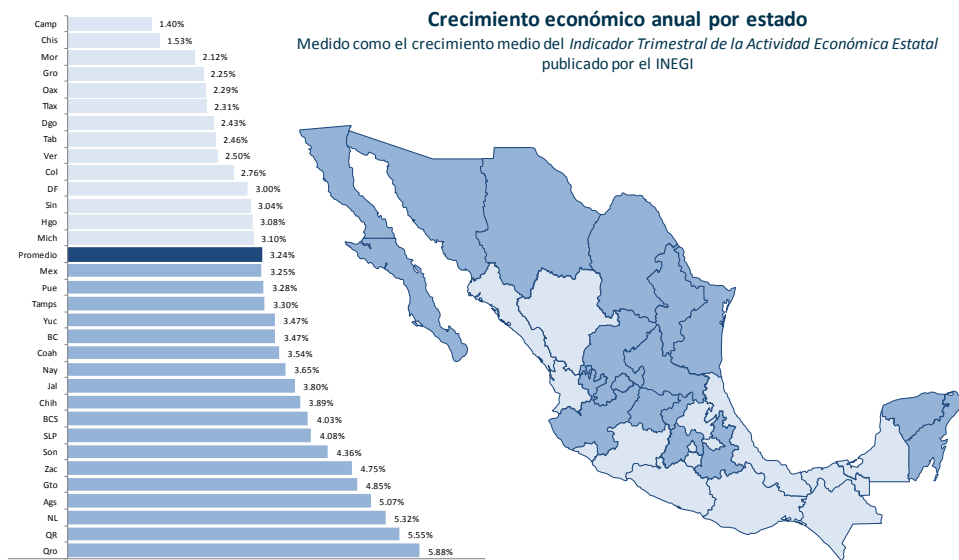
Estrategia Ordenada de Crecimiento. Consideramos que una inversión es considerada con potencial de crecimiento únicamente si añade rentabilidad adicional por CBFi o fortalece la posición de nuestro portafolio. Nuestras inversiones con potencial de crecimiento no incluirán solamente la adquisición de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

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

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

Asimismo, hemos invertido y continuaremos invirtiendo en propiedades con alto potencial de reposicionamiento en relación con un mejor y mayor uso al que pudiera tener actualmente. Es decir, propiedades con capacidad de re-desarrollo a corto o mediano plazo con posibilidad de integración de proyectos y propiedades cuyo valor del terreno podrá incrementarse con un proyecto corporativo y/o comercial. Por ejemplo, la reconversión de una propiedad industrial hacia un uso de oficinas (*Brown Field*, como se conocen en los Estados Unidos), nos permitirá un crecimiento orgánico del FFO por CBFi al realizar un desarrollo con mayor potencial de ingresos por renta sobre un terreno cuyo costo de adquisición fue substancialmente menor al precio en condiciones posteriores a su uso industrial, incluso por debajo del costo de reemplazo de dichas instalaciones industriales. Como ejemplo de propiedades con capacidad de reposicionamiento contamos, dentro de nuestro Portafolio Inicial, con una propiedad industrial en específico, ocupada actualmente por la empresa Cuprum, S.A. de C.V., que cuenta con un alto potencial de reconversión hacia usos comerciales y/o de oficinas, enclavada en una zona de franca transición dentro de la zona metropolitana de Monterrey. Este inmueble continuará proporcionando un flujo de efectivo adecuado a su valor de contribución como propiedad industrial y eventualmente podremos reconvertir la propiedad hacia un uso corporativo de valor agregado para nuestros tenedores.

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



Oportunidad Macroeconómica y de Mercado.

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

El Mercado de Oficinas

De acuerdo a estudios de CBRE, 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.

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 ha crecido a tasa anual promedio de alrededor del 35%, mientras que la construcción de nuevos espacios ha crecido a 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.

El Mercado Industrial

De acuerdo a CBRE, la tasa de disponibilidad en el mercado industrial dentro de la zona metropolitana de Monterrey se ha mantenido a la baja durante los últimos 3 años, descendiendo de aproximadamente 9.2% en 2012 a tan sólo 6.8% hacia finales de 2015.

En el último trimestre del 2015 se acentuó sustancialmente la absorción neta a niveles cercanos a 270,000 metros cuadrados. Resulta interesante notar que la absorción bruta acumulada al cuarto trimestre del año alcanzó más de 720,000 metros cuadrados, la cifra más alta desde 2008. Esta cifra es incluso superior a los 400,000 metros cuadrados de espacio clase A que se encuentra actualmente en construcción.

En el último trimestre de 2015, y con más de 7.1 millones de metros cuadrados de inventario clase A, Monterrey continúa a la cabeza como principal mercado industrial en nuestro país, el cual refleja un crecimiento del 4.6% – ó 317,000 metros cuadrados – con respecto al mismo período del año pasado.

Los niveles de renta se han mantenido muy estables en niveles de \$3.83 dólares por metro cuadrado al mes, a pesar del incremento que sufrió el tipo de cambio del peso frente al dólar a lo largo de todo el año.

Recursos Humanos

Directores Ejecutivos

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

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestro Administrador a la fecha en que se presenta este Reporte Anual:

Nombre	Edad	Posición
Jorge Avalos Carpinteyro	47	Director General
Javier Llaca García	51	Director de Operaciones
Jaime Martínez Trigueros	52	Director de Administración y Finanzas

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

Javier Llaca García cuenta con más de 20 años de experiencia en el mercado inmobiliario. El Sr. Llaca trabajó durante 14 años en Jones Lang Lasalle en donde ocupó diversos cargos hasta alcanzar el cargo de vicepresidente ejecutivo. El Sr. Llaca cuenta con gran conocimiento de los sectores, de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos de la industria, incluyendo la planeación, estructuración, comercialización y operación de los mismos. El Sr. Llaca cuenta con una licenciatura en Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones por parte de ITESM y con un diplomado en finanzas corporativas por parte del ITESM.

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

Funciones de los Directores Ejecutivos de nuestro Negocio

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

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

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

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

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

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

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

Nuestro Portafolio Inicial se conformó por 9 inmuebles utilizados en los sectores de oficinas, industriales y comerciales, localizados principalmente dentro del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León. Con posterioridad a las Operaciones de Formación y durante el período reportado, adquirimos un total de 13 inmuebles que, sumados a los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial suman un total de 22 inmuebles. En términos de Superficie Bruta Rentable, los inmuebles en operación sobre los cuales tenemos la propiedad están ocupados en aproximadamente un 97.9%. Los inmuebles que integran nuestro Portafolio son los siguientes:

	<i>Propiedad</i>	<i>Ubicación</i>	<i>ABR (m2)</i>	<i>Ingresos Totales ejercicio 2015 (miles de Ps.)</i>	<i>Ocupación % del ABR</i>
1	<i>OEP Torre 1</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>13,529</i>	<i>49,475</i>	<i>79.5%</i>
2	<i>OEP Torre 2</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>18,007</i>	<i>74,351</i>	<i>93.4%</i>
3	<i>OEP P Central</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>13,295</i>	<i>65,830</i>	<i>100.0%</i>
4	<i>Neoris/GE</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>19,038</i>	<i>52,125</i>	<i>100.0%</i>
5	<i>Axtel</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>12,937</i>	<i>31,761</i>	<i>100.0%</i>
6	<i>Atento</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>3,532</i>	<i>6,678</i>	<i>100.0%</i>
7	<i>Danfoss</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>30,580</i>	<i>23,466</i>	<i>100.0%</i>
8	<i>Cuadrante</i>	<i>Ciudad Juárez, Chihuahua</i>	<i>4,519</i>	<i>10,833</i>	<i>84.8%</i>
9	<i>Cuprum</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>17,261</i>	<i>8,952</i>	<i>100.0%</i>
10	<i>Casona Chihuahua(1)</i>	<i>Chihuahua, Chihuahua</i>	<i>12,195</i>	<i>4,668</i>	<i>100.0%</i>
11	<i>Casona Parral(1)</i>	<i>Parral, Chihuahua</i>	<i>5,888</i>	<i>2,367</i>	<i>100.0%</i>
12	<i>Casona Los Mochis(1)</i>	<i>Los Mochis, Sinaloa</i>	<i>8,904</i>	<i>6,313</i>	<i>100.0%</i>
13	<i>Casona Irapuato BOS(1)</i>	<i>Irapuato, Guanajuato</i>	<i>5,951</i>	<i>2,225</i>	<i>100.0%</i>
14	<i>Casona Irapuato CMI(1)</i>	<i>Irapuato, Guanajuato</i>	<i>6,729</i>	<i>3,729</i>	<i>100.0%</i>
15	<i>Catacha(2)</i>	<i>Santa Catarina, N.L.</i>	<i>5,000*</i>	<i>1,530</i>	<i>100.0%</i>
16	<i>Monza 7101(3)</i>	<i>Chihuahua, Chihuahua</i>	<i>8,478</i>	<i>3,749</i>	<i>100.0%</i>

	<i>Propiedad</i>	<i>Ubicación</i>	<i>ABR (m2)</i>	<i>Ingresos Totales ejercicio 2015 (miles de Ps.)</i>	<i>Ocupación % del ABR</i>
17	<i>Monza 7107(3)</i>	<i>Chihuahua, Chihuahua</i>	<i>1,790</i>	<i>861</i>	<i>100.0%</i>
18	<i>Monza Delicias(3)</i>	<i>Delicias, Chihuahua</i>	<i>1,971</i>	<i>722</i>	<i>100.0%</i>
19	<i>Monza Cuauhtémoc(3)</i>	<i>Cuauhtémoc, Chihuahua</i>	<i>1,440</i>	<i>1,175</i>	<i>100.0%</i>
20	<i>Santiago(4)</i>	<i>Querétaro, Querétaro</i>	<i>16,497</i>	<i>-</i>	<i>100.0%</i>
21	<i>Monza 2(5)</i>	<i>Chihuahua, Chihuahua</i>	<i>4,611</i>	<i>897</i>	<i>100.0%</i>
22	<i>Prometeo(6)</i>	<i>Monterrey, N.L.</i>	<i>8,135</i>	<i>775</i>	<i>100.0%</i>
	Total / Promedio		220,287	352,482	97.9%

Acontecimientos Relevantes y Resultados 2015

Los resultados de Fibra Mty correspondientes al ejercicio 2015 muestran un sólido crecimiento, que es consistente con el Plan de Negocios y el calendario de inversiones generando valor a nuestros inversionistas. El resultado de los indicadores operativos demuestra un desempeño positivo en nuestro primer año de operación. La estabilidad y mezcla de nuestros arrendatarios, así como una alta tasa de ocupación y retención, nos permite crear las bases para un portafolio compuesto de ingresos predecibles para el mediano/largo plazo.

Durante el periodo reportado, Fibra Mty participó en las siguientes operaciones relevantes:

- El 28 de mayo de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del portafolio Casona por un monto total de \$18,350 miles de dólares más el IVA correspondiente. Dicho portafolio consta de cinco edificios industriales, dos de ellos ubicados en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, uno en la ciudad de Parral, Chihuahua, uno en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua y uno más en la ciudad de Los Mochis, Sinaloa. El portafolio en su conjunto suma una Superficie Bruta Rentable de 39,600 m2 y una superficie total de terreno de poco más de 171,000 m2;
- El 24 de junio de 2015 Fibra Mty anunció la formalización de acuerdos para la adquisición del portafolio Huasteco conformado por siete edificios industriales, dos edificios de oficinas y un desarrollo comercial, localizados dentro del área metropolitana de la ciudad de San Luis Potosí, mismos que en su conjunto representan poco más de 96,200 metros cuadrados de Superficie Bruta Rentable, por un monto total aproximado de \$1,100,000 miles de pesos más el IVA correspondiente. Al 31 de diciembre de 2015 dichos acuerdos se encuentran en curso y sujetos al cumplimiento de condiciones suspensivas.
- El 29 de julio de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Catacha por un monto total de \$41,000 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en Santa Catarina, Nuevo León con una Superficie Bruta Rentable aproximada de 5,800 metros cuadrados para uso industrial.
- El 27 de agosto de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del portafolio Monza por un monto total de \$220,750 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho portafolio consta de cuatro inmuebles ubicados en el Estado de Chihuahua con un total de 13,679 metros cuadrados de Superficie Bruta Rentable para uso comercial.
- El 21 de septiembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Santiago por un monto total de inversión de aproximadamente de \$129,401 miles de pesos incluyendo el terreno y costos de construcción. Dicho proyecto contempla la construcción de un edificio industrial diseñado a la medida (Buid to suit), mismo que al 31 de diciembre de 2015 se encuentra en desarrollo. El inmueble ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro cuenta con una superficie de terreno aproximada de 45,440 metros cuadrados y una Superficie Bruta Rentable de 16,497 metros cuadrados para uso industrial.
- El 13 de noviembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Monza 2 por un monto total aproximado de \$76,912 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en Chihuahua, Chihuahua con 4,611 metros cuadrados de Superficie Bruta Rentable para uso comercial.
- El 15 de diciembre de 2015 Fibra Mty anunció que concretó satisfactoriamente la celebración de operaciones de crédito a tasa variable con Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y empresas afiliadas, bajo las cuales se autorizaron líneas de crédito hasta por un monto total de \$610,000 miles de pesos y bajo las cuales la compañía estaría formalizando garantía hipotecaria respecto de ciertos inmuebles de su propiedad.
- El 16 de diciembre de 2015 Fibra Mty anunció que concretó satisfactoriamente la celebración de una operación de crédito a tasa variable con un sindicato de bancos conformado por Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotia Bank, bajo la cual se autorizó una línea de crédito hasta por \$100,000 miles de dólares y bajo la cual la compañía estaría

formalizando garantía fiduciaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio y los derechos de cobro sobre las rentas correspondientes.

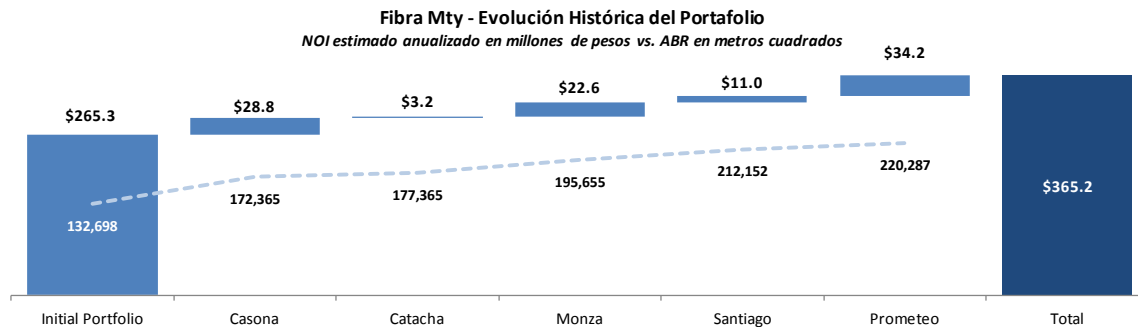
- El 22 de diciembre de 2015 concluimos exitosamente la adquisición del proyecto Prometeo por un monto total aproximado de \$454,748 miles de pesos más el IVA correspondiente. Dicho proyecto consta de un inmueble ubicado en San Pedro Garza García, Nuevo León con 8,135 metros cuadrados de Superficie Bruta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

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

El reporte del cuarto trimestre del 2015 cerró nuestro primer año de operaciones completo y refleja el cumplimiento los resultados ofrecidos durante el proceso de oferta pública inicial que realizamos a finales del 2014. *Tanto los flujos de la operación por certificado como las distribuciones* ofrecidas a nuestros inversionistas, superamos los objetivos fijados por nuestro Comité Técnico de la misma manera que las estimaciones realizadas por los analistas para 2015. En este sentido, las distribuciones generadas durante 2015 fueron de \$0.8178 que representaron en términos anualizados un retorno del 6.70% respecto al precio de apertura del 2015 que fue de \$12.20 pesos. Si anualizamos la distribución del cuarto trimestre del año que fue de \$0.2325 ésta equivaldría a un dividendo del 7.62%. Ver sección “2) EL FIDEICOMISO, x) Distribuciones”.

En términos de adquisiciones también alcanzamos las metas que nos trazamos durante 2015. Proyectamos adquisiciones por 150,000 miles de dólares (equivalente aproximadamente a 2,588,000 miles de Pesos considerando un tipo de cambio de 17.25 Pesos por Dólar) y cerramos el año con ocho acuerdos vinculantes por \$3,851,000 miles. De éstas, al cierre del año se habían concluido los procesos de adquisición de propiedades por un valor de \$1,212,000 miles, mediante efectivo, CBFIs y créditos bancarios. El resto se tiene programado liquidar durante el primer semestre de 2016, mediante recursos provenientes de una nueva emisión de CBFIs y de las líneas de crédito que Fibra Mty tiene disponibles.

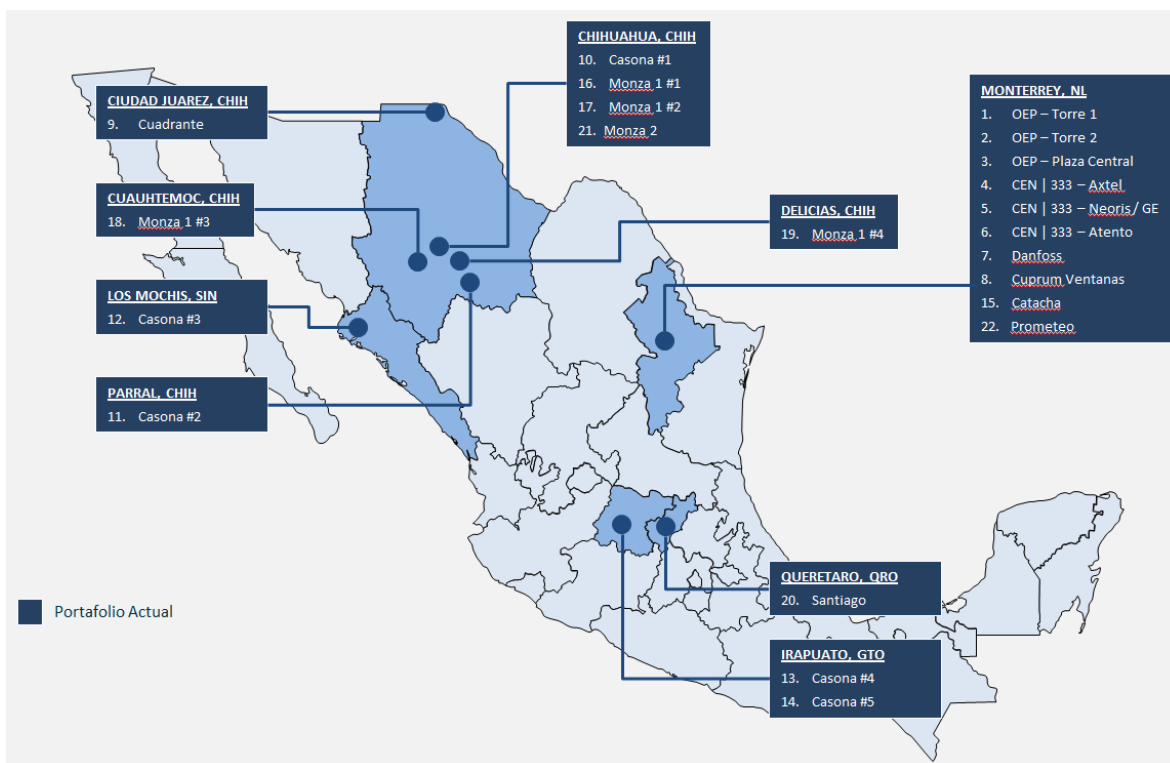
Las transacciones concretadas durante el 2015 se señalan a continuación:



Por otra parte, las transacciones anunciadas en 2015 que se encuentran en proceso de integración, son las siguientes:

Portafolio	ABR	NOI
Huasteco	308,255 m2	\$83.6 millones de pesos
Nico 1	351,555 m2	\$34.2 millones de pesos
Providencia	434,100 m2	\$67.8 millones de pesos

En cuanto a la diversificación de nuestro portafolio, considerando las transacciones concretadas durante el 2015, pasamos de tener una presencia en dos estados de la República Mexicana a cinco estados como se muestra a continuación:



c) Factores de riesgo

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

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

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

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

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

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican las propiedades de las cuales derivan nuestros flujos. Una porción considerable de nuestras propiedades está concentrada particularmente en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana. Al 31 de Diciembre de 2015, las propiedades en la Ciudad de Monterrey representaban aproximadamente el 64% de la Superficie Bruta Rentable total de nuestro Portafolio. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a las posibles desaceleraciones en la economía local, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación del correspondiente mercado inmobiliario. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales

mercados experimente cambios desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Para contrarrestar esta situación seguimos buscando oportunidades que nos permitan diversificar cada vez más nuestro portafolio. Al concluir las compras del Portafolio Huasteco y Providencia, nuestra diversificación geográfica aumentará de manera importante y a corto plazo.

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

Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualesquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o renovar los arrendamientos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 de Diciembre de 2015, los principales 8 arrendatarios de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, en términos de renta bruta ocupaban alrededor del 50% de la renta total. En la medida en que un número significativo de los arrendatarios de nuestro Portafolio, o cualquiera de los arrendatarios principales de las Propiedades que forman parte de nuestro Portafolio, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento correspondientes, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

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

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

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

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

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

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

Las Propiedades que conforman nuestro Portafolio reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 97.9% en términos de Superficie Bruta Rentable al 31 de Diciembre de 2015 y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia

restante promedio de 71.8 meses. Al 31 de Diciembre de 2015, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2016 y 2017 representaban el 11.20% y el 14.30% de nuestra Renta Bruta Total respectivamente. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que las Propiedades serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no se ofrecerán disminuciones sustanciales en el monto de las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. No podemos garantizar que Fibra Mty será capaz de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de las Propiedades, o que Fibra Mty será capaz de hacerlo en condiciones favorables. Además, en el futuro y como parte de nuestra estrategia de crecimiento, se podrían adquirir terrenos sin desarrollar. En la medida en que las Propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas Propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

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

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

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

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

1. nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad en la que invirtamos de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas.
2. podríamos invertir en propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la inversión, y podríamos no causar que se administren y arrienden dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;
3. podríamos invertir en propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
4. la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el costo de la inversión en una propiedad deseada;
5. podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumir una inversión o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;
6. los acuerdos para invertir en propiedades generalmente se encuentran sujetos ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
7. podríamos incursionar en nuevos mercados en donde inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
8. podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión; y
9. podríamos invertir en propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

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

cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad.

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

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

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

Al 31 de Diciembre de 2015, aproximadamente el 75.4% de los Contratos de Arrendamiento en términos de Superficie Bruta Rentable, de nuestro Portafolio, que representaban aproximadamente el 80% de nuestro Ingreso por Arrendamiento, estaban denominados en Dólares; y aproximadamente 24.6% de los Contratos de Arrendamiento en términos de Superficie Bruta Rentable, que representaban aproximadamente el 20% de la Renta Base Anualizada, estaban denominados en Pesos. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizada para convertir esos Dólares a Pesos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A pesar de que Fibra Mty tiene ciertos derechos exigibles en contra de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

1. el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
2. el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
3. el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;

4. el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso de no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;
5. el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;
6. el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y
7. en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder invertir en inmuebles adicionales los cuales se puedan desarrollar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

potencialmente, en una disminución del precio de mercado de los CBFIs.

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

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

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Desarrollos Delta, o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Al 31 de Diciembre de 2015, Desarrollos Delta es titular de aproximadamente el 32% de nuestros CBFIs en circulación. Las Personas Restringidas, los Hermanos Garza Santos y el Sr. Federico Garza Santos se han obligado, sujeto a ciertas excepciones y a ciertas liberaciones periódicas, durante ciertos períodos, a abstenerse de ofrecer, emitir, vender o transmitir, de cualquier forma, cualesquiera CBFIs u otros valores convertibles, intercambiables, ejercitables en CBFIs o que representen el derecho de recibir CBFIs del Fiduciario. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, podrán vender cualquier cantidad de CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los tenedores de CBFIs u otras personas, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

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

Nuestros CBFIs no requieren una calificación crediticia.

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

Riesgos relacionados con México

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

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles sobre los cuales tenemos la propiedad indirecta.

El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de dichos inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica, una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos Fiscales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.

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

Estimaciones futuras

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

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

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

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

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

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso.

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el último oficio de autorización No. 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 emitido por la CNBV.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

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

Al 31 de Diciembre de 2015, no se han presentado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

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

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

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

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

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

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

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

g) Documentos de carácter público

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este Reporte Anual así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en <http://www.bmv.com.mx> o en la página de Internet de la CNBV en <http://www.cnbv.gob.mx>

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

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

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

Denominación social y nombre comercial de la emisora

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

Fecha, lugar de constitución y duración de la emisora

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

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

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

Teléfono: (81) 41-60-14-00.

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

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

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

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

Nuestro Portafolio Inicial se conformó por 9 inmuebles utilizados en los sectores de oficinas, industriales y comerciales, localizados principalmente dentro del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León. Con posterioridad a las Operaciones de Formación y durante el período reportado, adquirimos un total de 13 inmuebles que, sumados a los inmuebles que conforman el Portafolio Inicial suman un total de 22 inmuebles. Para conocer la evolución de Fibra Mty y conocer los eventos del año reportado, ver Sección "**Acontecimientos Relevantes y Resultados 2015**".

La estrategia general de negocio seguida por Fibra Mty durante el período reportado, consistió en la consolidación de nuestro equipo administrativo, al haber realizado distintas contrataciones de ejecutivos clave. Los resultados de aplicar nuestra estrategia de negocios resultó en que logramos ejecutar durante el primer semestre del ejercicio reportado las primeras adquisiciones y mantener el mínimo porcentaje de efectivo en caja como producto de la colocación y la devolución del IVA, sin estar generando una rentabilidad como la que produciría ese capital al estar invertido en

inmuebles que generan rentas. Durante el segundo semestre, logramos negociar y suscribir dos líneas de crédito, una revolviente de hasta \$680,000 miles de pesos y otra de hasta US\$100,000 miles de dólares a largo plazo, con las cuales pudiéramos hacer frente a las obligaciones de compra que pactamos durante el año. Fuimos capaces de cerrar un número importante de acuerdos que se venían negociando previos a nuestra colocación así como generar nuevos prospectos que al día de hoy nos encontramos negociando y que seguramente serán parte de las adquisiciones que anunciaremos durante el 2016. Es importante resaltar que hemos solicitado ante la asamblea de nuestros tenedores que tenemos la intención de hacer una suscripción de hasta 195 millones de CBFIS durante el mes de abril del 2016, con la intención de contar con recursos adicionales para comprar más activos y mantener una estructura balanceada de capital, evitando un exceso de recursos en caja y /o un sobre apalancamiento.

Al 31 de diciembre de 2015, en Fibra Mty no se han presentado cambios en la forma de administrar el negocio, ni Fibra ha estado involucrada en procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales.

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

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

Adquisiciones al 31 de diciembre de 2015:

Ver Sección ***“Acontecimientos Relevantes y Resultados 2015”***.

Adquisiciones al 31 de diciembre de 2014 como parte de las Operaciones de Formación:

1. Oficinas en el Parque Plaza Central: ubicado en Monterrey, N.L. con 11,996 metros cuadrados para uso de oficinas y 1,299 metros cuadrados para uso comercial, con un costo de adquisición de Ps. 465,520 miles.
2. Oficinas en el Parque Torre 1: ubicado en Monterrey, N.L. con 13,529 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 481,897 miles.
3. Oficinas en el Parque Torre 2: ubicado en Monterrey, N.L. con 18,007 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 604,480 miles.
4. CEN 333, Edificio Axtel: ubicado en Monterrey, N.L. con 12,937 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 289,424 miles.
5. CEN 333, Edificio Neoris: ubicado en Monterrey, N.L. con 19,038 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 410,298 miles.
6. CEN 333, Edificio Atento: ubicado en Monterrey, N.L. con 3,532 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 58,077 miles.
7. Danfoss: ubicado en Apodaca, N.L. con 30,580 metros cuadrados para uso industrial, con un costo de adquisición de Ps. 208,474 miles.
8. Cuprum: ubicado en San Pedro Garza García, N.L. con 17,261 metros cuadrados para uso industrial, con un costo de adquisición de Ps. 111,150 miles.
9. Edificio Cuadrante: ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua con 4,519 metros cuadrados para uso de oficinas, con un costo de adquisición de Ps. 102,836 miles.

b) Descripción del negocio

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

Ver la sección “Resumen Ejecutivo – General” del presente Reporte Anual..

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no tiene registradas patentes, marcas o licencias.

iii) Principales clientes

Durante 2015, Fibra Mty incrementó su portafolio mediante la adquisición de 13 inmuebles, provocando una menor concentración de ingresos por inquilino en comparación con el ejercicio 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 y en términos de ingresos, el Fideicomiso mantuvo cerca del 90% de sus ingresos concentrados en los siguientes 22 clientes principales:

#	Cliente	Porcentaje de Ingresos
1	GE International México, S. de R.L. de C.V.	9.18%
2	Axtel, S.A.B. de C.V.	9.01%
3	Cemex Central, S.A. de C.V.	8.58%
4	Epicor Software México, S.A. de C.V.	8.16%
5	Danfoss Industries, S.A. de C.V.	6.66%
6	Mary Kay Cosmetics de México, S.A. de C.V.	6.43%
7	Baker & Mckenzie Abogados, S.C.	6.42%
8	Accenture Technology Solutions, S.A. de C.V.	6.10%
9	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	4.46%
10	Praxair Mexico, S. de R.L. de C.V.	3.66%
11	Buro Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	3.58%
12	Valles de la Sierra, S.A. de C.V.	2.72%
13	Walbro Los Mochis, S. de R.L. de C.V.	2.04%
14	Atento Mexicana, S.A. de C.V.	1.89%
15	Auto Camiones de Chihuahua, S.A. de C.V.	1.85%
16	Desarrollos Industriales Nexxus, S.A. de C.V.	1.71%
17	GFCM Servicios, S.A. de C.V.	1.37%
18	Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.	1.29%
19	Servicios Empresariales Zimag, S.A. de C.V.	1.29%
20	Gobierno del Estado de Nuevo León	1.27%
21	Regus Business Centre, S.A. de C.V.	1.10%
22	CMI de México International, S de R.L. de C.V.	1.01%

Al 31 de diciembre de 2014 y en términos de ingresos, el Fideicomiso mantuvo cerca del 86% de sus ingresos concentrados en los siguientes 15 clientes principales:

#	Cliente	Porcentaje de Ingresos
1	Axtel, S.A.B de C.V.	10.27%
2	GE International México, S. De R.L. de C.V.	9.92%
3	Cemex Central, S.A. de C.V.	9.55%
4	Epicor Software México, S.A. de C.V.	8.22%
5	Danfoss Industries, S.A. de C.V.	7.24%
6	Baker & Mckenzie Abogados, S.C.	7.18%
7	Mary Kay Cosmetics de México, S.A. de C.V.	7.05%
8	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	5.89%
9	Accenture Technology Solutions, S.A. de C.V.	5.03%
10	Valles de la Sierra, S.A. de C.V.	4.01%
11	Praxair Mexico, S. de R.L. de C.V.	3.44%
12	Buro Inmobiliario Elite, S.A. de C.V.	3.18%
13	Atento México, S.A. de C.V.	2.10%
14	Gobierno del Estado de Nuevo León	1.57%
15	GFCM Servicios, S.A. de C.V.	1.32%

iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal.

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

v) Recursos humanos

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

vi) Información de mercado

El Mercado de Oficinas (con información de CBRE)

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 ha crecido a tasa anual promedio de alrededor del 35%, mientras que la construcción de nuevos espacios ha crecido a 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.

Valle de México

Durante 2015 el mercado de oficinas de la Zona Metropolitana del Valle de Mexico 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 visto 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 \$30 dólares 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 solo del 5.1%, que en términos absolutos representa tan solo 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 de tecnología 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 lado de la demanda, lo que impulsará ligeramente a la alza los precios de renta, mismos que se encuentran actualmente por debajo de los \$21 dólares en promedio.

El Mercado Industrial (con información de JLL)

La tasa de disponibilidad en el mercado industrial dentro de la zona metropolitana de Monterrey se ha mantenido a la baja durante los últimos 3 años, descendiendo de aproximadamente 9.2% en 2012 a tan sólo 6.8% hacia finales de 2015.

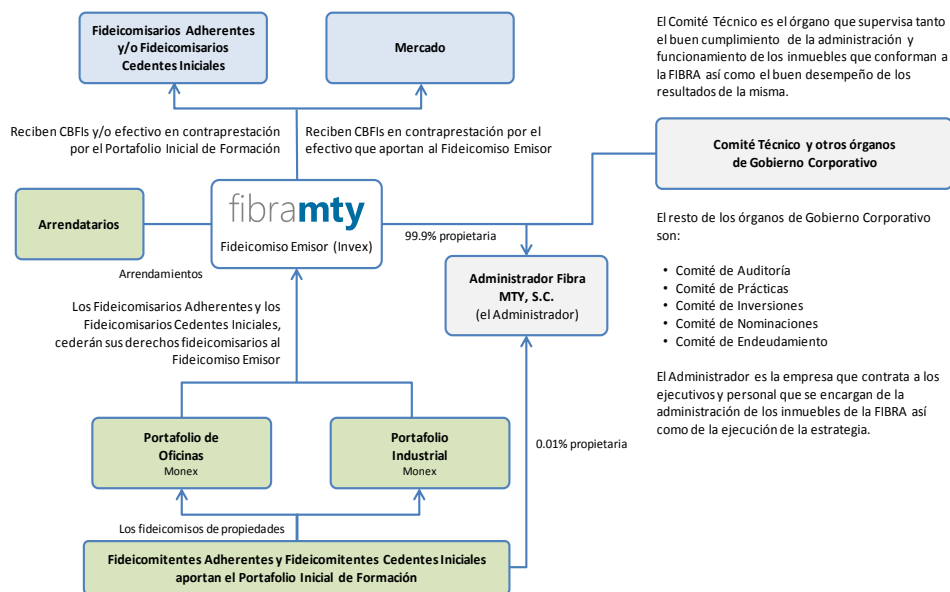
En el último trimestre del 2015 se acentuó sustancialmente la absorción neta a niveles cercanos a 270,000 metros cuadrados. Resulta interesante notar que la absorción bruta acumulada al cuarto trimestre del año alcanzó más de 720,000 metros cuadrados, la cifra más alta desde 2008. Esta cifra es incluso superior a los 400,000 metros cuadrados de espacio clase A que se encuentra actualmente en construcción.

En el último trimestre de 2015, y con más de 7.1 millones de metros cuadrados de inventario clase A, Monterrey continúa a la cabeza como principal mercado industrial en nuestro país, el cual refleja un crecimiento del 4.6% – ó 317,000 metros cuadrados – con respecto al mismo período del año pasado.

Los niveles de renta se han mantenido muy estables en niveles de \$3.83 dólares por metro cuadrado al mes, a pesar del incremento que sufrió el tipo de cambio del peso frente al dólar a lo largo de todo el año.

vii) Estructura de administración

A continuación se presenta un diagrama que muestra nuestra estructura corporativa:



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Al 31 de diciembre de 2015 y hasta donde razonablemente se tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes de naturaleza alguna que puedan tener un impacto significativo. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos.

ix) Derechos

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

x) Distribuciones

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

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

Trimestre en que se generó la distribución de efectivo	Monto total de la distribución de efectivo en miles de pesos	CBFIs en circulación expresados en miles de CBFIs	Distribución de efectivo decretada en Pesos por CBFi	Fecha de Pago
1T 2016	Ps. 72,000	304,469.270	Ps. 0.237	01 de abril de 2016
4T 2015	Ps. 70,465	303,092.224	Ps. 0.233	04 de febrero de 2016
3T 2015	Ps. 65,923	303,092.224	Ps. 0.218	17 de noviembre de 2015
2T 2015	Ps. 54,152	303,092.224	Ps. 0.179	17 de agosto de 2015
1T 2015	Ps. 55,836	296,293.528	Ps. 0.188	29 de mayo de 2015
4T 2014	Ps. 11,644	296,293.528	Ps. 0.039	15 de mayo de 2015

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

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

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

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

Al 31 de Diciembre de 2015 la composición de nuestros activos se integra como sigue:

22 propiedades: 8 para uso de oficinas, 9 para uso industrial y 5 para uso comercial. Con un crecimiento de 144% con respecto al ejercicio pasado, con un total de 220,287 metros cuadrados de ABR. Con un crecimiento de 66% con respecto al ejercicio pasado. Nuestro Portafolio se encuentra a un 97.9% de tasa de ocupación, 2.62 p.p. mayor a la tasa de ocupación del ejercicio pasado.

La renta promedio por metro cuadrado para oficinas corporativas fue de US\$19.3, para oficinas operativas US\$12.6*, para industrial US\$3.8 y para comercial US\$6.7**. Obteniendo un crecimiento de 1.6% en la renta promedio de oficinas corporativas, un aumento de 5.0% en oficinas operativas y un decremento de 2.9% en la renta promedio para el uso comercial, en comparación con el tercer trimestre de 2015. La renta promedio para uso industrial se mantuvo en línea respecto al trimestre anterior.

** Incremento por activación de tabulador contractual para cierta renta denominada en pesos, el cuál fue establecido para épocas de fuerte depreciación del peso frente al dólar.*

***Disminución por impacto de depreciación del peso frente al dólar, debido a rentas pactadas en pesos.*

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Ver Sección “Acontecimientos Relevantes y Resultados 2015”.

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

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

Ver Sección “Resumen ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera”

Área Bruta Rentable

Al 31 de diciembre de 2015, el ABR de Fibra Mty fue de 220,287 m2, de los cuales 42.2% corresponde a propiedades de uso de oficinas, 49.5% corresponde a propiedades de uso industrial y 8.3% corresponde a propiedades de uso comercial.

Composición por Uso de la Propiedad

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, el ION de Fibra Mty ascendió a \$305,000 miles de pesos del cual 80.9% corresponde al sector de oficinas, el 16.8% corresponde al sector industrial y el 2.3% corresponde al sector comercial.

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. La administración realiza su evaluación del negocio considerando el segmento operativo al cual pertenecen sus clientes, como se muestra en los Estados Financieros Consolidados que forman parte de este Reporte Anual.

A continuación se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro económico del arrendatario:

Sector	%
Tecnología	19%
Servicios	18%
Otros Servicios Económicos*	17%
Comunicaciones	10%
Automotriz	10%
Manufactura	9%
Electrónica	7%
Productos de Consumo	6%
Logística	4%

* La apertura de "Otros Sectores Económicos" se muestra a continuación:

Servicios	%
Otros Servicios	5.0%
Construcción y Desarrollo	3.3%
Servicios Financieros	2.4%
Gas Industrial	2.3%
Sector Público	0.9%
Agropecuario	0.8%
Comercio	0.7%
Energía	0.6%
Metal Mecánica	0.4%

Ocupación

Al 31 de diciembre de 2015, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados en aproximadamente un 97.9%, registrando un incremento de 2.5 puntos base al comparar con el ejercicio 2014, lo cual fue el resultado de la incorporación de varias adquisiciones y nuevos contratos, efectuadas durante el periodo reportado.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 95%, mientras que para las propiedades de uso industrial y de uso comercial fue de 100% para ambas.

Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre del 2015, Fibra Mty contaba con 53* arrendatarios, 77% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial por estar enfocada a darles servicio), 19% en propiedades de uso industrial y 4% en propiedades de uso comercial. * Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

Al 31 de diciembre de 2015 el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 6 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratan nuevos arrendamientos, tendríamos asegurado al menos el 69.2% del flujo de rentas hasta principios de 2020.

Inmuebles del Portafolio sujetos a Gravámenes

Garantía Fiduciaria – Crédito Banamex

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

Propiedad	Dirección
Oficinas en el Parque – Torre I	Blvd. Antonio L. Rodríguez 1884, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León.
Oficinas en el Parque – Torre II	Blvd. Díaz Ordaz 140, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León
Plaza Central	Blvd. Antonio L. Rodríguez 1882, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León.
CEN 333 (Edificio Atento)	Blvd. Díaz Ordaz Km. 3.33, en San Pedro Garza García, Nuevo León
Edificio Danfoss	Carretera Miguel Alemán Km. 16-50, Colonia El Milagro, en Apodaca, Nuevo León.

Propiedad	Dirección
CEN 333 (Edificio Axtel) CEN 333 (Edificio Neoris)	Blvd. Díaz Ordaz Km. 3.33, en San Pedro Garza García, Nuevo León
Edificio Cuprum	Km 1,012 de la Carretera Monterrey-Salttillo (Boulevard Díaz Ordaz) en San Pedro Garza García, Nuevo León
Cuadrante	Av. Paseo Triunfo de la República, 3304, Partido Escobedo, Ciudad Juárez, Chihuahua.
Casona (Walbro Los Mochis)	Boulevard Macario Gaxiola No. 2924, en la ciudad de los Mochis, Sinaloa.
Casona (Alambrados y Circuitos)	Ubicado en el predio Santo Tomás en la ciudad de Hidalgo del Parral, Chihuahua
Casona (Bos) Casona (CMI)	Ubicada en el Parque Industrial Castro del Río en la ciudad de Irapuato, Guanajuato.
Casona (Zimag)	Ubicado en la Carretera Federal Chihuahua a Delicias Km, 207+700, en el municipio de Aquiles Serdán, Chihuahua.

Garantía Hipotecaria – Créditos Actinver

En virtud de (1) el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 14 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) FIBRA MTY F/2157, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de acreditante, hasta por un monto principal de \$435,000,000.00 M.N. (el “Crédito Banco”); y (2) el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 14 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) FIBRA MTY F/2157, en su carácter de acreditado; y (ii) Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., en su carácter de acreditante, hasta por un monto principal de \$85,000,000.00 M.N. (el “Crédito Arrendadora” y conjuntamente con el Crédito Banco, los “Créditos Actinver”), se afectaron en garantía hipotecaria las siguientes propiedades:

Propiedad	Dirección
Monza Chihuahua	Periférico de la Juventud 7101, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.
Monza Mitsui	Periférico de la Juventud 7107, Hacienda de la Cantera y calle Washington del Fraccionamiento Residencial Cumbres, Chihuahua, Chihuahua.
Monza Delicias	Av. Sexta Oriente 410, Delicias Chihuahua
Monza Cuauhtémoc	Av. 16 de Septiembre 680, Col. Centro, Cuauhtémoc, Chihuahua.
Catacha	Calle Argentina, Fraccionamiento Industrial Martel, Santa Catarina, Nuevo León.
Santiago	Carretera Querétaro a Tlacote Sin número, Tancho Santa María Magdalena Corregidora Querétaro, Querétaro.
Prometeo	Av. Rufino Tamayo #100, Col. Valle Ote., San Pedro Garza García, C.P. 66269.

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

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

v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

El 8 de mayo de 2015, Fibra Mty anunció que su plan de expansión 2015 contempla destinar 150,000 miles de dólares (equivalente aproximadamente a 2,588,000 miles de Pesos considerando un tipo de cambio de 17.25 Pesos por Dólar) a incrementar el portafolio de inmuebles a través de una combinación de endeudamiento a largo plazo, saldos en efectivo principalmente provenientes de la oferta pública inicial, y reembolso del IVA generado en la adquisición del portafolio inicial.

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Mty ha anunciado adquisiciones por cerca de \$3,851,000 miles de pesos más IVA, muy por encima de los 150,000 miles de dólares (equivalente aproximadamente a 2,588,000 miles de Pesos considerando un tipo de cambio de 17.25 Pesos por Dólar) del plan de inversión publicado el 8 de mayo de 2015. Se han liquidado alrededor de \$1,212,000 miles de pesos en 2015, mediante efectivo, CBFIs y créditos bancarios. El resto se tiene programado liquidar durante el primer semestre de 2016, mediante recursos provenientes de una nueva emisión de CBFIs y de las líneas de crédito que Fibra Mty tiene disponibles.

vi) Informe de deudores relevantes.

Al 31 de diciembre de 2015 no contamos con deudores relevantes.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo pendiente de cobro a cargo de arrendatarios terceros y partes relacionadas fue de \$ 5,300 miles. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Fibra Mty mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su período de facturación. La naturaleza del negocio permite a Fibra Mty mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días, lo cual le permite no reconocer ningún deterioro relacionado con las mismas en los periodos reportados.

d) Contratos y acuerdos relevantes

i) Términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado entre Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, mismo que fue íntegramente modificado en fecha 1 de diciembre de 2014. A continuación se señalan algunas de las disposiciones relevantes, términos y condiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso:

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

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

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs. Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor entre el 5% o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% más cercano de los CBFIs en circulación. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación o la cantidad adicional descrita anteriormente deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes) por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente, directa o indirectamente, participa en el negocio desarrollado por el Fideicomiso, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En el caso que el Comité Técnico rechace una solicitud de adquisición de CBFIs presentada en los términos anteriores y la mayoría de los Miembros Independientes hayan votado a favor de la adquisición, el Comité Técnico estará obligado a someter dicha resolución a la Asamblea de Tenedores, la cual podrá confirmar o revertir dicha aprobación con una mayoría de los CBFIs en circulación. En el caso que la Persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir CBFIs en los términos anteriores pretendan adquirir una participación mayor al 20% de los CBFIs en circulación en adición a la aprobación del Comité Técnico en los términos anteriores, deberá de realizar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación cumpliendo con los requisitos previstos en la legislación aplicable. En el supuesto previsto en el presente párrafo, en el caso que el precio a ser pagado por la Persona o Grupo de Personas que pretenda adquirir los CBFIs sea 20% superior al precio de cierre promedio de los CBFIs en la BMV durante los 60 días inmediatos anteriores, el Comité Técnico, en lugar de contar con la facultad de autorizar dicha operación, analizará la misma y someterá su recomendación a la Asamblea

de Tenedores, la cual podrá aprobar la transacción propuesta con una mayoría de los CBFIs en circulación. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 10% u otra cantidad adicional referida anteriormente sin haber cumplido con los requisitos anteriores, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar miembros del Comité Técnico, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

El Fiduciario. Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común. El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a los honorarios previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de: (i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador); (ii) actos u omisiones de las demás partes del Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común y al Administrador), o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso o del incumplimiento del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común; o (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Propiedades, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso. Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, o (ii) por la Asamblea Ordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. El Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores designarán a un Fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si la Asamblea Ordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Ordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento respectivo. El Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Ordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sucesor; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento respectivo.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs. La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se registrará por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan la titularidad del 10% o más de los CBFIs en circulación, como cualesquiera 2 miembros del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de los Tenedores que individualmente o en conjunto sean titulares de por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación o 2 miembros del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común o el Fiduciario. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y

a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de elegir a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

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

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

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

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

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

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

Desinversiones. Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, la cual podrá incluir, sin limitación, enajenaciones,

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

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

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

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

ii) Términos y condiciones del Contrato de Administración.

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

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

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

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

Responsabilidad e indemnización. Ni el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una "Parte Indemnizada por Administración"), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Perdidas por Administración") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida por Administración que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas por Administración deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada por Administración será responsable por cualquier Pérdida por Administración derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas por Administración a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas por Administración que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada por Administración no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida por Administración derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana. El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas por Administración causados por cualquier Parte Indemnizada por Administración al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada por Administración en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas por Administración derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada por Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

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

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

v) Convenios de Adquisición de Inmuebles.

Ver Sección “Acontecimientos Relevantes y Resultados 2015”

vi) Contratos de arrendamiento.

Al término del ejercicio 2015, tenemos Contratos de Arrendamiento celebrados con aproximadamente 53 arrendatarios, incluyendo principalmente los sectores de tecnología, manufactura, servicios, y comunicaciones. Al 31 de diciembre de 2015, los arrendatarios principales en función de área bruta rentable ocupan aproximadamente el 97.9% del ABR de nuestro portafolio.

Consideramos que nuestro portafolio se distingue por la calidad de nuestros arrendatarios, así como por la diversificación, en términos de giro económico, que estos representan. El promedio ponderado por renta de los contratos vigentes al término del ejercicio 2015 es de 71.7 meses.

Asimismo, no más del 16.6% de nuestros Contratos de Arrendamiento por ABR o 12.4% de nuestros Contratos de Arrendamiento por renta fija anualizada terminarán en el año 2016.

Sustancialmente todos nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con condiciones para incrementar la renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2015, 20% de nuestra renta fija anualizada es pagadera en Pesos y 80% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente renta fija anualizada en Dólares, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestro portafolio.

iv) Incumplimientos de Contratos Relevantes.

Al 31 de Diciembre de 2015, no tenemos conocimiento de incumplimientos de contratos relevantes.

e) Administradores.

i) Administradores u Operadores.

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

ii) Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está integrado por 6 miembros, de los cuales 4 califican como independientes. Nuestro Comité Técnico está compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su capacidad, reputación

y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestro Administrador. El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Federico Garza Santos	51 años
Eugenio Clariond Reyes*	67 años
Juan Carlos Calderón Guzmán*	44 años
Guillermo Babatz Torres	46 años
Alberto Terrazas Seyffert*	50 años
Bernardo Guerra Treviño*	50 años

*Miembros Independientes

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

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

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

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

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

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

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

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

COMITÉ TÉCNICO		
Miembro propietario	Ind.	Miembro suplente
FEDERICO GARZA SANTOS	No	DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No	CARLOS FRANCISCO GARCÍA REYES
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESÚS TERRAZAS TORRES
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL
BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO	Si	MAURICIO MORALES SADA

JUAN CARLOS CALDERÓN GUZMÁN	Si	SANTIAGO PINSON CORREA
-----------------------------	----	------------------------

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

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

COMITÉ DE INVERSIONES		
Miembro Propietario	Ind.	Miembro Suplente
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No	DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS
GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES	No	CARLOS FRANCISCO GARCIA REYES
JUAN CARLOS CALDERON GUZMAN	Si	SANTIAGO PINSON CORREA
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL
BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO	Si	MAURICIO MORALES SADA

COMITÉ DE NOMINACIONES		
Miembro Propietario	Ind.	Miembro Suplente
FEDERICO GARZA SANTOS (PRESIDENTE)	No	DAVID FRANCISCO GARZA SANTOS
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL
BERNARDO LUIS GUERRA TREVIÑO	Si	MAURICIO MORALES SADA

COMITÉ DE ENDEUDAMIENTO		
Miembro Propietario	Ind.	Miembro Suplente
EUGENIO SANTIAGO CLARIOND REYES (PRESIDENTE)	Si	EUGENIO CLARIOND RANGEL
JUAN CARLOS CALDERON GUZMAN	Si	SANTIAGO PINSON CORREA
ALBERTO FEDERICO TERRAZAS SEYFFERT	Si	ENRIQUE GUILLERMO DE JESUS TERRAZAS TORRES

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

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

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

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

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

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

- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o Desinversión por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Propiedades) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- (ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de los Fideicomisos de Propiedades, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos a votar sobre dicho punto, y (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;
- (vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR; 41
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;
- (ix) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, de CBFIs en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso, o, en su caso realizar la propuesta y recomendación correspondiente a la Asamblea de Tenedores;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida) con la recomendación del Comité de Inversiones;
- (xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única de Emisoras), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Comité de Nominaciones, del Comité de Inversiones y del Comité de Endeudamiento;
- (xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;
- (xiii) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la ley aplicable;
- (xiv) (a) monitorear el desempeño del Administrador y de sus funcionarios y empleados conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador;
- (xv) aprobar (a) la renovación o sustitución de los funcionarios del Administrador en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, (b) el presupuesto anual del Administrador,

cualesquiera gastos extraordinarios del Administrador y los consecuentes Gastos del Fideicomiso, y (c) cualquier modificación al Contrato de Administración escuchando, para dichos propósitos, la opinión del Comité de Prácticas.

iv) Comité de Prácticas.

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

- (a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico;
- (b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (c) revisar el presupuesto anual de gastos del Administrador (incluyendo gastos de nómina) y cualquier cantidad de gastos extraordinarios en exceso del presupuesto anual de gastos del Administrador y su impacto en los Gastos del Fideicomiso y hacer una recomendación de aprobación de dicho presupuesto al Comité Técnico;
- (d) recibir del Administrador cualquier solicitud de modificación del Contrato de Administración y hacer una recomendación al Comité Técnico respecto de la aprobación o negativa de aprobación de dicha solicitud; y
- (e) evaluar el desempeño del Administrador y de los funcionarios del Administrador y recomendar al Comité Técnico la renovación o sustitución, cada 3 años (empezando a partir de la fecha del Contrato de Administración) o en cualquier momento (tratándose de aquellos supuestos previstos en el Contrato de Administración) de los funcionarios principales del Administrador.

v) Comité de Auditoría.

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

- (a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte), y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y del Fiduciario;
- (b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;
- (c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- (d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;
- (e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso;
- (f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- (g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
- (h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico; e
- (i) informar al Comité Técnico del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas.

vi) Comité de Nominaciones.

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

vii) Comité de Inversiones.

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

viii) Comité de Endeudamiento.

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

ix) Asambleas de Tenedores.

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

(i) Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 29 de enero de 2015:

- Los Tenedores ratifican y confirman la designación de los Miembros Iniciales (Propietarios y Suplentes) del Comité Técnico realizada previamente en términos de la Cláusula 5.2(a) del Fideicomiso;
- Nombramiento y designación de un Miembro propietario (adicional a los Miembros Iniciales) del Comité Técnico y de su respectivo suplente;
- Designación del Presidente del Comité Técnico;
- Calificación de Independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;
- Aprobación de la Remuneración a ser pagada a los Miembros del Comité Técnico por su asistencia a las sesiones de dicho Comité;

(ii) Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2015:

- Aprobación para la participación de Fibra Mty en operaciones de financiamiento con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. y aspectos relacionados;
- Aprobación para que Fibra Mty pueda llevar a cabo una operación de adquisición de inmueble bajo el Proyecto "Nico 1" y aspectos relacionados;
- Aprobación para que Fibra Mty pueda utilizar cualesquiera CBFIs en Tesorería de Fibra Mty para el pago de contraprestaciones por las inversiones que en su caso Fibra Mty realice conforme al Fideicomiso;

(iii) Asamblea Ordinaria de Tenedores (Anual) de fecha 27 de abril de 2015:

- Aprobación de Estados Financieros Anuales Auditados de Fibra Mty y subsidiaria correspondientes al ejercicio 2014;
- Aprobación de la Utilidad Neta e Integral Consolidada de Fibra Mty y subsidiaria correspondientes al ejercicio 2014;
- Aprobación del Reporte Anual de Fibra Mty correspondiente al ejercicio 2014;
- Ratificación de Miembros Propietarios y Suplentes que integran el Comité Técnico de Fibra Mty, así como la designación del Presidente del Comité Técnico;
- Ratificación y calificación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

- Aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento aplicables a Fibra Mty;
- Informe en relación con la Distribución a los Tenedores respecto al cuarto trimestre de 2014;

(iv) Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 15 de julio de 2015.

- Se toma nota que las operaciones de financiamiento con GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. previamente aprobadas, no se llevarán a cabo;
- Aprobación para la participación de Fibra Mty en operaciones de financiamiento con Banamex (y entidades afiliadas) hasta por un monto de \$130,000 miles de Dólares, y aspectos relacionados;
- Calificación y confirmación de independencia del Miembro Propietario del Comité Técnico, el señor Juan Carlos Calderón Guzmán, así como la de su respectivo suplente el señor Santiago Pinson Correa;

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

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

Contamos con una estructura de administración interna, por lo cual, no existe una comisión predeterminada para nuestro Administrador en función al tamaño de los activos, adquisiciones, capitalización de mercado, o aspectos similares; únicamente existe un gasto de la operación del negocio requerido para administrar la FIBRA. Los gastos de operación incurridos por Fibra Mty durante el ejercicio 2015 (primer año completo de operación) y por el período comprendido del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014 (el cual incluye solo un mes de operación) fueron:

	2015	2014
Beneficios a empleados	29,003	970
Honorarios administrativos	3,790	311
Honorarios fiduciarios, de auditoría y asesores externos	9,473	670
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Honorarios a consejeros	1,650	-
Honorarios por avalúo de propiedades	1,770	37
Total	71,568	1,988

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Inmuebles adquiridos a partes relacionadas:

Ejercicio 2015

El portafolio Casona y el inmueble Monza 2 corresponden a adquisiciones de propiedades realizadas en condiciones de mercado por Fibra MTY, durante el ejercicio 2015, con personas morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones se llevaron a cabo con Copachisa, S.A. de C.V. y Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V., las cuales ascendieron a \$281,186 y \$76,912, más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Ejercicio 2014

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

Plan ejecutivo basado en CBFIs:

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

El valor del Plan de Incentivos se determina de acuerdo a una medición que considera las siguientes ponderaciones: (i) Rendimiento del Fideicomiso/CBFI con un peso de 60% de la medición; y (ii) Condición de Mercado (utilizando como referencia el indicador BMV Fibras RT) con un peso de 40% de la medición. Al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados fue de \$25,882, el cual fue determinado con referencia al precio de mercado del CBFI al 5 de Febrero de 2015 (fecha de la concesión) y a las condiciones de mercado con una probabilidad de otorgamiento del 100%

Transacciones recurrentes:

Fibra MTY tiene celebrados Contratos de Arrendamiento en condiciones de mercado con algunas partes relacionadas, así como contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso tales como: administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de servicios de contabilidad, tesorería, fiscal, recursos humanos y tecnologías de información. Los saldos y operaciones generados por estos contratos están disponibles en la nota 13 "Operaciones y saldos con partes relacionadas" a los Estados Financieros Consolidados dictaminados por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período comprendido del 25 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, adjuntos en la sección 7 "Anexos" del presente reporte anual.

h) Auditores externos.

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

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

- En virtud de (1) el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 14 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) Fibra Mty, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de acreditante, hasta por un monto principal de \$435,000,000.00 M.N. (el "Crédito Banco"); y (2) el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente de fecha 14 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) Fibra Mty, en su carácter de acreditado; y (ii) Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., en su carácter de acreditante, hasta por un monto principal de \$85,000,000.00 M.N. (el "Crédito Arrendadora" y conjuntamente con el Crédito Banco, los "Créditos Actinver"), el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de Administración No. 1679 (el "Fiduciario 1679") y el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de Administración No. 1977 (el "Fiduciario 1977") afectaron en garantía hipotecaria diversas propiedades a efecto de garantizar las obligaciones de Fibra Mty bajo los Créditos Actinver.
- En virtud del Contrato de Crédito de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado por y entre (i) Fibra Mty, en su carácter de acreditado; y (ii) Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, entre otros bancos afiliados, en su carácter de acreditantes, hasta por un monto principal de US\$100,000,000.00 (el "Contrato de Crédito Sindicado"), el Fiduciario 1679 y el Fiduciario 1977 afectaron en garantía fiduciaria diversas propiedades a efecto de garantizar las obligaciones de Fibra Mty bajo el Contrato de Crédito Sindicado.
- En fecha 16 de diciembre de 2015 Fibra Mty celebró con Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, como contraparte, un Contrato Marco para la realización de operaciones financieras derivadas en relación con el Contrato de Crédito Sindicado.

j) Mercado de Capitales.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.

En cuanto a la Estructura del Fideicomiso, ver sección "Estructura Corporativa".

La siguiente tabla muestra la tenencia de CBFIs de Fibra Mty por sus Tenedores al 31 de Diciembre de 2015:

Tenedor	Porcentaje
Desarrollos Delta	32%
Fideicomiso Garza Santos	9%
Buró Inmobiliario Elite	4%
Otros Aportantes	7%
Copachisa	2%
Afore Invercap	12%
Afore Banamex	8%

Tenedor	Porcentaje
Afore Coppel	8%
Aseguradoras, fondos de inversión y pensiones	7%
Asesores independientes	4%
Público Inversionista	7%

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

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

CBFIS con clave de cotización FMTY⁽¹⁾⁽⁴⁾				
Pesos Nominales				
	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽²⁾	Cierre⁽³⁾	Promedio de Volumen Diario (Unidades)
2014	12.45	12.00	12.20	97,933.00
Cuarto Trimestre	12.45	12.00	12.20	97,933.00
2015	13.04	11.65	12.90	798,952.75
Primer Trimestre	12.90	12.00	12.80	107,430.00
Segundo Trimestre	13.00	12.00	12.40	484,903.36
Tercer Trimestre	13.04	11.65	12.94	854,375.74
Cuarto Trimestre	13.00	12.20	12.90	573,073.02
Octubre	12.95	12.49	12.80	433,765.00
Noviembre	13.00	12.20	12.90	312,757.00
Diciembre	12.90	12.50	12.90	874,864.84
2016				
Enero	12.90	12.48	12.80	763,716.17
Febrero	12.80	12.50	12.78	485,168.24
Marzo	13.39	12.79	13.17	71,957.19
Primer Trimestre	13.39	12.48	13.17	453,844.43

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

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

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

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

(4) Los precios presentados son ajustado por dividendos y splits a la fecha del reporte

iii) Formador de mercado.

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Mty no cuenta con un Formador de mercado.

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

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

Denominación social y nombre comercial del administrador

Administrador Fibra Mty, S.C.

Fecha, lugar de constitución y duración del administrador

Administrador Fibra Mty, S.C. fue constituida en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 29 de septiembre de 2014 mediante escritura pública número 11,735, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19 con ejercicio en el primer distrito del Estado de Nuevo León, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 2001, volumen 53, libro 41, sección II Asociaciones Civiles, en fecha 3 de octubre de 2014.

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

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas

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

Descripción de la evolución que ha tenido el administrador

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

Desde su constitución y al 31 de diciembre de 2015, Administrador se mantiene como una subsidiaria controlada por Fibra Mty, cuyo objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso Fibra Mty en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso Fibra Mty con los del propio Fideicomiso.

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

El Administrador no tiene por objeto principal realizar inversiones.

b) Descripción del negocio.

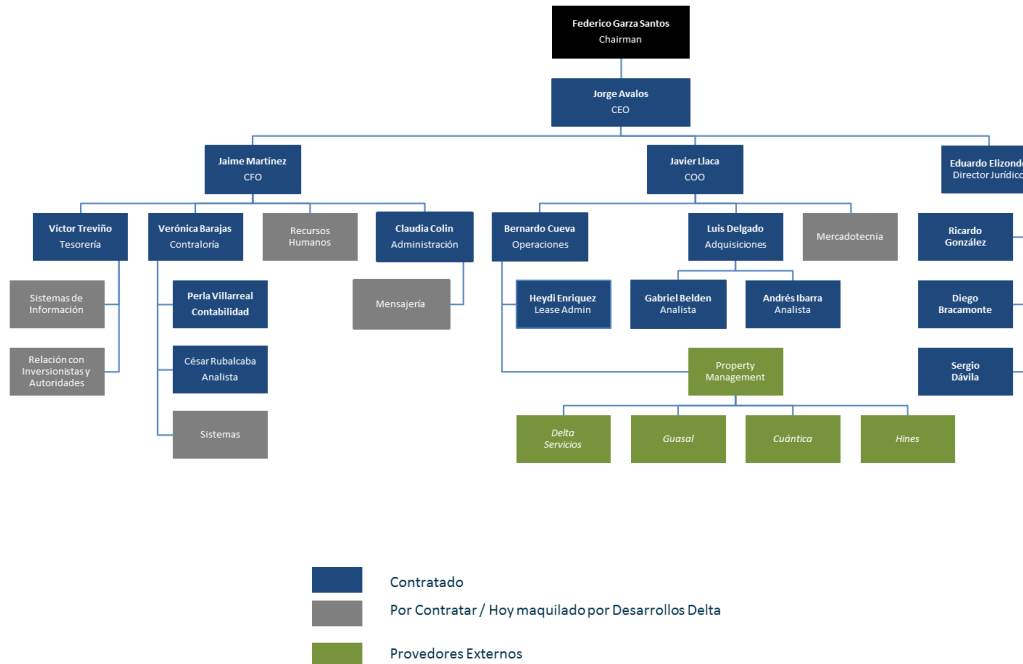
El objeto del Administrador es prestar servicios de asesoría respecto de cualquier tipo de operaciones y actos incluyendo sin limitar los relacionados con adquisiciones de bienes inmuebles, estructuración, valuación, planeación financiera y administración de sociedades.

i) Actividad principal.

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

ii) Recursos humanos.

Al 31 de Diciembre de 2015, Administrador cuenta con la siguiente estructura de recursos humanos:



iii) Estructura corporativa.

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

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

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

c) Administradores y accionistas.

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

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Este reporte anual incluye (en la sección 7 “Anexos”) nuestros estados financieros auditados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el estado consolidado de utilidad integral, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014. Nuestros estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo a las IFRS emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Fibra MTY inició la operación de su portafolio el 11 de diciembre del 2014 por lo que la información financiera seleccionada corresponde al ejercicio completo de 2015 y a veintinueve días de operación de 2014 (período del 11 al 31 de diciembre de 2014), no contando con información comparable de 2014 y 2013.

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

(miles de pesos -Ps.- excepto CBFI y utilidad por CBFI)	Al 31 de Diciembre de 2015	21 días terminados el 31 de diciembre de 2014
Resultados:		
Ingresos totales	352,482	15,943
Gastos directamente relacionados a los inmuebles	47,443	2,340
Servicios administrativos	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	528,695	7,162
Ingresos financieros	7,602	100
Gastos financieros	2,164	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(7,487)	210
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	755,791	19,047
Impuestos a la utilidad	930	31
Utilidad neta consolidada	754,861	19,016
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	349	-
Utilidad integral consolidada	755,210	19,016
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	300,825,992	296,332,332
Promedio ponderado de CBFIs ajustados por el efecto de dilución	301,957,408	296,332,332
Utilidad neta e integral básica consolidada por CBFI	2.51	0.06
Utilidad neta e integral diluida consolidada por CBFI	2.50	0.06
Distribución de efectivo	246,376 ⁽¹⁾	11,644 ⁽²⁾
Distribución por CBFI	0.818 ⁽³⁾	0.039 ⁽⁴⁾
Distribución respecto al precio del CBFI ⁽⁵⁾	6.70%	5.69%
Posición Financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	278,632	108,318
Propiedades de inversión	4,537,061	2,795,750
Activo total	4,918,734	3,480,926
Préstamos bancarios de corto plazo	89,272	-
Intereses por pagar	1,295	-
Pasivo circulante total	125,796	11,259
Préstamos bancarios de largo plazo	637,032	-
Pasivo no circulante total	678,730	25,830
Pasivo total	804,526	37,089
Patrimonio	4,114,208	3,443,837
Indicadores Financieros:		
Ingreso Operativo Neto (ION) ⁽⁶⁾	305,039	13,603
Margen ION ⁽⁷⁾	86.54%	85.32%
Fondos de la operación (FFO) ⁽⁸⁾	257,928	11,644
Margen FFO ⁽⁷⁾	73.17%	73.04%

(miles de pesos -Ps.- excepto CBFi y utilidad por CBFi)	Al 31 de Diciembre de 2015	21 días terminados el 31 de diciembre de 2014
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO) (9)	246,376	11,644
Margen AFFO(7)	69.90%	73.04%
Inversiones de Capital:		
Adquisiciones	1,097,051	2,788,588
Construcciones en proceso	109,357	-
Inversiones capitalizadas en inmuebles en operación(10)	6,764	-

- (1) Sumatoria de las distribuciones de efectivo correspondientes a los cuatro trimestres del ejercicio 2015.
- (2) El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibras MTY aprobó esta distribución de efectivo que fue pagada el 15 de mayo de 2015.
- (3) La Distribución por CBFi de 2015 es el resultado de sumar las Distribuciones por CBFi correspondientes a cada uno de los trimestres del ejercicio 2015, mostrados en la sección 2 b) x) "Distribuciones" del presente Reporte Anual.
- (4) La Distribución por CBFi de 2014 es el resultado de dividir la distribución de efectivo entre el número de CBFis en circulación al 31 de diciembre de 2014, los cuales fueron 296,293,528 y se muestran en la sección 2 b) x) "Distribuciones" del presente Reporte Anual.
- (5) El precio del CBFi utilizado para el cálculo fue de 12.20 y 12.00 para 2015 y 2014, respectivamente
- (6) ION es el resultado de restar los gastos directamente relacionados a los inmuebles de los ingresos totales.
- (7) Los márgenes están calculados respecto a los ingresos totales.
- (8) Ver conciliación de utilidad integral consolidada a FFO, en la tabla que se muestra al final del inciso c) i) "Resultados consolidados de operación" de esta sección del Reporte Anual.
- (9) Ver conciliación de utilidad integral consolidada a AFFO, en la tabla que se muestra al final del inciso c) i) "Resultados consolidados de operación" de esta sección del Reporte Anual.
- (10) El gasto de capital correspondiente a propiedades de inversión fue de Ps. 9,039 de los cuales Ps. 6,208 se capitalizaron y Ps. 2,831 se registraron en resultados en cumplimiento con IFRS. El gasto de capital correspondiente a mobiliario y equipo de oficina fue de Ps. 559.

b) Informe de créditos relevantes.

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

Miles de pesos	4T15	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable al 31 dic 15	Tasa Fija Cobertura
Créditos Quirografarios					
Línea capital de trabajo	90,000	MXN	TIIE + 3.0	6.3525%	N/A
Créditos con Garantía					
Sindicato de Bancos	667,582*	USD	Libor + 2.5	2.8600%	3.9870%
TOTAL	757,582				

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

Tasa Fija	88%
Tasa Variable	12%

Denominados USD	88%
Denominados MXN	12%

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

El crédito por \$ 90,000 miles fue contratado el 11 de noviembre del 2015 y liquidado el 11 de enero del 2016; se utilizó principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2. Dicha línea es revolvente, y renovable cada seis meses.

El crédito por US\$ 38,500 miles 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 el crédito de \$ 90,000 miles. 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 15.43%, sustancialmente inferior al 50% establecido por la regulación aplicable:

Nivel de endeudamiento (miles de pesos)	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Activos totales	4,918,734	-
Deuda total (bancaria + bursátil + servicio de deuda por pagar)	758,877 ⁽¹⁾	-
Nivel de endeudamiento*	15.43%	-

⁽¹⁾Préstamos de corto y largo plazo antes de costos de emisión de deuda (ver nota 11 "Préstamos bancarios" a los Estados Financieros Consolidados dictaminados, adjuntos en la sección 7 "Anexos" del presente Reporte Anual) más intereses por pagar al 31 de diciembre de 2015.

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

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

El análisis de los resultados consolidados de operación se realiza por cada año en lo individual y no sobre una base comparativa anual debido a que Fibra MTY inició la operación de su portafolio el 11 de diciembre del 2014.

i) Resultados consolidados de operación.

Período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Ingresos totales: Nuestra fuente de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros inquilinos, este ingreso puede variar principalmente por factores tales como tasas de ocupación, Superficie Bruta Rentable, precios de renta, inflación y tipo de cambio. Los ingresos totales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron \$352,482 generados por una Superficie Bruta Rentable de 220,287 m², la cual incrementó gradualmente respecto a los 132,698m² al inicio del ejercicio 2015 debido a la adquisición de los Portafolios Casona y Monza y los Inmuebles Catacha, Monza 2, Prometeo y Santiago, éste último en proceso de construcción al 31 de diciembre de 2015. De los 220,287 m² el 43% corresponde a oficinas con un precio promedio/m² de \$19.3 dólares para oficinas corporativas y \$12.6 dólares para oficinas operativas; el 49% corresponde a edificios industriales con un precio promedio/m² de \$3.8 dólares y el 8% restante corresponde a edificios comerciales con un precio promedio/m² de \$6.7 dólares. El nivel de ocupación alcanzó un 97.9% y los incrementos en tipo de cambio ocurridos durante los doce meses de operación se reflejaron en un mayor flujo por rentas. Los ingresos totales por cada uno de los inmuebles que componen el portafolio de Fibra Mty están disponibles en la sección "Resumen Ejecutivo - Resumen ejecutivo de la evolución del Portafolio y Resumen de Información Financiera" del presente Reporte Anual.

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

Servicios administrativos: Administrador- subsidiaria de Fibra Mty - lleva a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso. Esta estructura permite que los gastos de administración sean determinados en base a un presupuesto aprobado por el Comité Técnico y no como un porcentaje del valor de la empresa. Los gastos del Administrador que corresponden a gastos de personal, en conjunto con los gastos fijos que Fibra Mty paga conforme

al contrato de prestación de servicios celebrado con su parte relacionada DSI Soluciones Administrativas por concepto de servicios contables, de tesorería, fiscales, de recursos humanos e informática ascendieron a \$32,793y se integran por las líneas de beneficios a empleados y honorarios administrativos que se muestran por trimestre y año en la sección 2 f) "Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor y/o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Servicios fiduciarios y gastos generales: Estos gastos ascendieron a 747 y están integrados principalmente por honorarios pagados a los Fiduciarios de Fibra MTY y de los Fideicomisos industrial y de oficina, los cuales

corresponden a seis meses de operación contados a partir del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución de Fibra MTY) al 31 de diciembre de 2014, así como por gastos generales de oficina.

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

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

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

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

Conciliación de nuestra utilidad integral consolidada a nuestros indicadores financieros.

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

(miles de pesos -Ps)	Al 31 de Diciembre de 2015	21 días terminados el 31 de diciembre de 2014
Utilidad Integral Consolidada	755,210	19,016
Ingreso por valuación de instrumentos financieros derivados	(349)	-
Utilidad Neta Consolidada	754,861	19,016
Servicios administrativos	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(528,695)	(7,162)
Ingresos financieros	(7,602)	(100)
Gastos Financieros	2,164	-
Pérdida (Ganancia) por fluctuación cambiaria neta	7,487	(210)
Impuestos a la utilidad	930	31
ION	305,039	13,603
Servicios administrativos	(32,793)	(1,281)
Servicios fiduciarios y gastos generales	(17,219)	(747)
Depreciaciones y amortizaciones	114	-
Devengo de comisiones de arrendamiento	519	-
Activo lineal no monetario	(995)	-
Ingresos financieros	7,602	100
Gastos Financieros	(2,164)	-
Utilidad cambiaria realizada	545	-
Impuestos a la utilidad	(930)	(31)
Utilidad de subsidiaria	(1,790)	-
FFO	257,928	11,644
Gastos de capital	(6,764)	-
Comisiones de arrendamiento	(4,788)	-
AFFO	246,376	11,644

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Para el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 nuestras principales fuentes de liquidez fueron la caja obtenida por las actividades de sobreasignación de los CBFIs por \$251,000 miles de pesos, las devoluciones de IVA correspondientes a la adquisición del portafolio inicial de contribución y a la adquisición del portafolio Casona por importes de \$312,345 miles de pesos y \$31,479 miles de pesos, respectivamente, los CBFIs en tesorería producto de la oferta pública inicial, el efectivo generado por la operación de Fibra Mty, un línea de crédito quirografario por un monto de hasta \$90,000 miles de pesos y una línea de crédito en dólares recientemente concretada con un sindicato de bancos hasta por un monto total de \$100,000 miles de dólares, anunciada a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores "Emisnet" a cargo de la BMV y del Sistema de Transferencia de Información de Valores "STIV" a cargo de la CNBV en fecha 16 de diciembre de 2015.

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

Fibra Mty financia sus requerimientos de liquidez de corto plazo tales como gastos de operación, gastos financieros, erogaciones de capital directamente relacionados con el portafolio actual y pago de distribuciones a los Tenedores mediante el efectivo generado por la operación. Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el 100% de nuestros

ingresos son a crédito de corto plazo, por lo que en nuestra opinión, nuestro capital de trabajo es suficiente para nuestros requerimientos actuales. No obstante lo anterior, las líneas de crédito previamente mencionadas en el primer párrafo anterior podrían utilizarse para financiar capital de trabajo e IVA por recuperar de futuras adquisiciones.

Respecto a nuestras adquisiciones futuras, nuestro objetivo es financiarlas con un alto porcentaje de la línea de crédito en dólares recientemente contratada y con emisión y suscripción de CBFIs. El 19 de enero de 2016, nuestra Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobó la emisión adicional de hasta 195,000,000 de CBFIs de Fibra Mty, para ser suscritos y pagados exclusivamente por los Tenedores en la Primera Ronda o, en su caso, en la Segunda Ronda según corresponda, dentro de un período máximo de doce meses seguidos a la fecha de la aprobación y a un precio de \$12.70 por CBFI. Los CBFIs emitidos que no sean suscritos y pagados por los Tenedores se podrán conservar en tesorería para futuras adquisiciones y operaciones de Fibra Mty y/o para cualesquiera otros fines permitidos por el Fideicomiso y previamente autorizados por los órganos corporativos pertinentes en la medida necesaria. Creemos que una mezcla adecuada entre estructura de deuda eficiente y capital fortalecen nuestro desarrollo y por tanto la rentabilidad de nuestros CBFIs.

A la fecha del presente Reporte Anual, el monto dispuesto de la línea de crédito en dólares asciende a \$38,500 miles de dólares y el crédito de \$90,000 miles de pesos fue prepagado. Al 31 de diciembre de 2014 (nuestro primer año de operación) no teníamos créditos financieros contratados. Las principales características de los créditos y nuestro nivel de endeudamiento están disponibles en la Sección 4 b) "Informe de Créditos Relevantes" del presente Reporte anual.

Las monedas en las que se mantiene nuestro efectivo y equivalentes de efectivo son el peso mexicano y el dólar americano. Dada nuestra condición de FIBRA nuestros excedentes de efectivo son invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el ejercicio 2015 y a la fecha de emisión de este reporte anual, Fibra Mty invirtió en bonos de desarrollo del Gobierno Federal con vencimiento diario.

A la fecha del presente Reporte Anual y al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no tenemos adeudos fiscales vencidos.

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

	2015	21 días de 2014
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	\$751,374	(\$532,722)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1,121,161)	(1,244,942)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	535,777	1,885,982

Al 31 de Diciembre de 2015:

Nuestro efectivo generado en las actividades de operación fue \$ 751,374 y se obtuvo principalmente por la obtención en devolución del IVA pagado por la adquisición de los nueve inmuebles que componen nuestro portafolio inicial, neta de los IVAs pagados por las adquisiciones efectuadas durante 2015 pendientes de recuperación, el cobro de la cuenta a cargo de nuestro intermediario colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, por las actividades de sobreasignación de nuestros CBFIs colocados en 2014, y la utilidad antes de impuestos, provisiones, amortizaciones, depreciaciones, devengos, ingresos por valor razonable de propiedades de inversión y resultados financieros obtenida en los doce meses de operación de 2015.

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

Nuestro efectivo generado en actividades de financiamiento fue \$535,777 y está integrado en su mayoría por la obtención de préstamos bancarios y disminuidos por las distribuciones a los Fideicomitentes de Fibra Mty. Al concluir el ejercicio 2015 nuestro flujo por actividades de financiamiento incrementó \$38,500 miles de dólares (\$660,000 miles de pesos, aproximadamente) por la disposición parcial de la línea de crédito en dólares recientemente contratada con un sindicato de bancos hasta por un monto de \$100,000 miles de dólares, la cual quedó pactada a una tasa variable LIBOR 1 mes más spread de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir de Enero 15 de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primer disposición. En forma paralela, Fibra Mty negoció un Swap de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija, los términos y condiciones son idénticas a los mencionados para la línea de crédito, mediante este Swap Fibra Mty recibirá intereses mensuales a tasa LIBOR de 1 mes y pagará intereses mensuales fijos de 1.487%. La administración de Fibra Mty está evaluando contratar diferentes tipos de instrumentos financieros para mitigar el riesgo de tipo de cambio; y \$90,000 miles de pesos por la obtención de un crédito quirografario denominado en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 28 días ("TIE") más una sobretasa de 3% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal el 11 de mayo de

2016. Los recursos obtenidos de las actividades de financiamiento fueron utilizados principalmente para adquirir el Inmueble "Prometeo" y llevar a cabo el prepago del crédito quirografario firmado el 11 de Noviembre de 2015 con Actinver.

Al 31 de Diciembre de 2014:

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

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

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

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

iii) Control interno.

Hemos evaluado la efectividad de nuestros controles y procedimientos de revelación de la información al 31 de diciembre de 2015. Existen limitaciones inherentes de la efectividad de cualquiera de los sistemas de controles y procedimientos del sistema de revelación, incluyendo la posibilidad de un error humano y el evadir o anular los controles y procedimientos. Por lo tanto, aun controles y procedimientos de revelación efectivos sólo pueden proporcionar certeza razonable de lograr sus objetivos de control. Basados en nuestra evaluación, concluimos que nuestros controles y procedimientos de revelación son efectivos para proporcionar una certeza razonable de que la información requerida para la revelación de los reportes que presentamos es registrada, procesada, resumida y reportada, dentro de los periodos de tiempo en las formas y reglas aplicables, y que es acumulada y comunicada a nuestra administración de forma apropiada para permitir decisiones oportunas.

Nuestro control interno sobre la información financiera es un proceso diseñado para proveer una seguridad razonable en cuanto a la confiabilidad de la información financiera y la preparación de estados financieros para propósitos externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestro control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procedimientos que (i) se relacionen con el mantenimiento de registros, que en detalle razonable, reflejen de forma precisa y clara las transacciones y disposiciones sobre nuestros activos; (ii) proveer seguridad razonable que las transacciones estén registradas debidamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que nuestros ingresos y gastos se estén haciendo de acuerdo con las autorizaciones de nuestros funcionarios y consejeros; y (iii) que proveamos la seguridad razonable en cuanto a la prevención o detección en tiempo de adquisiciones, uso o disposición de nuestros activos de una forma no autorizada que pueda tener un impacto material en nuestros estados financieros.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar los errores de información. Adicionalmente, proyecciones de cualquier evaluación de efectividad a periodos futuros, están sujetas al riesgo de que los controles puedan convertirse en inadecuados por cambios de condiciones o a que el grado de adherencia a políticas y procedimientos pueda verse deteriorado. Nuestros directivos concluyeron que nuestro control interno sobre la información financiera fue efectivo al 31 de diciembre de 2015.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

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

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

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

Determinación de la moneda funcional

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

neto a dichos titulares. Con base en su evaluación, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra MTY es el peso mexicano.

Clasificación de arrendamientos

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

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

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

Administrador Fibra Mty S.C. fue constituida el 29 de septiembre de 2014 e inicio operaciones el 1 de diciembre del mismo año por lo que la información financiera seleccionada que se presenta corresponde al ejercicio completo de 2015 y a treinta y uno días de operación de 2014 (período del 1 al 31 de diciembre de 2014), no contando con información comparable de 2014 y 2013.

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

a) Información financiera seleccionada.

Estado de Utilidad Integral		
Miles de pesos	2015	31 días de 2014
Ingresos totales	\$ 52,560	\$ 1,613
Servicios administrativos	27,420	1,490
Gastos generales	2,569	47
Plan ejecutivo basado en CBFIs	19,824	-
Gasto financiero, neto	33	-
Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	6	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,720	\$ 76
Impuestos a la utilidad	930	31
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,790	\$ 45

Estado de Posición Financiera		
Miles de pesos	Diciembre 2015	Diciembre 2014
Activo		
Activo Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 11,922	\$ 29
Cuentas por cobrar	18,867	1,872
Otros activos circulantes	148	-
Total activo circulante	30,937	1,901
Mobiliario y equipo de oficina	-	230
Activos intangibles	-	177
Total activo no circulante	-	407
Total del activo	\$ 30,937	\$ 2,308
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo Circulante		
Cuentas por pagar	25,160	1,530
Impuestos por pagar	3,002	733
Total del pasivo circulante	28,162	2,263
Impuestos diferidos por pagar	930	-
Total del pasivo	29,092	2,263
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	10	-
Resultados acumulados	1,835	45
Total del Patrimonio	1,845	45
Total del Pasivo y Patrimonio	\$ 30,937	\$ 2,308

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

i) Resultados de la operación.

Ingresos Totales: Administrador fue constituida con la finalidad principal de administrar la operación de Fibra Mty y sus propiedades, su objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs de Fibra Mty con los del propio Fideicomiso, en consecuencia, todos los ingresos de Administrador se derivan de la recuperación de gastos de operación, con cargo a Fibra Mty, llevados a cabo con la finalidad de gestionar el Fideicomiso y se encuentran dentro de la normatividad de la LISR en términos de Precios de Transferencia de acuerdo a estudios elaborados por una entidad independiente de forma recurrente.

Servicios Administrativos: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos y prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y honorarios por servicios de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática.

Gastos generales: Integrados principalmente por gastos de oficina, de viaje, representación, cursos y seminarios, entre otros,

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

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

Impuestos a la utilidad: Corresponde al Impuesto Sobre la Renta diferido pasivo generado principalmente por el ingreso por servicio administrativo facturado no cobrado al 31 de diciembre de 2015, neto de pérdidas fiscales activas.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

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

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

Las monedas en las que se mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo de Administrador son el peso mexicano y el dólar americano. Los excedentes de efectivo son invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el ejercicio 2015 y a la fecha de emisión de este Reporte Anual, Administrador invirtió en bonos de desarrollo del Gobierno Federal con vencimiento diario.

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

Principales cuentas del Estado de Posición Financiera:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Cobro de provisiones de prestaciones a empleados que se liquidaron durante el primer trimestre de 2016.

Cuentas por Cobrar: Dado que la administración de Fibra Mty es la única fuente de ingresos del Administrador, las cuentas por cobrar se explican principalmente por las facturas pendientes de pago por parte del Fideicomiso.

Cuentas por Pagar: Las cuentas por pagar del Administrador se integran principalmente por el Bono Ejecutivo Basado en CBFIs, y otras prestaciones que se liquidaron durante el primer trimestre de 2016.

6) PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores.

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

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

Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario

Claudia Álvarez Meléndez
Delegado Fiduciario

6) PERSONAS RESPONSABLES

a) Administrador.

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

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



Jorge Avalos Carpinteyro
Administrador
Director General



Jaime Martínez Trigueros
Administrador
Director de Finanzas



Eduardo Elizondo Santos
Administrador
Director Jurídico

c) Representante Común.

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

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra FMTY 14



Lic. Alejandra Tapia Jiménez
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
Apoderado

27 de abril de 2016

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

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

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria (“la Emisora”) al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 24 de febrero de 2016, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente,

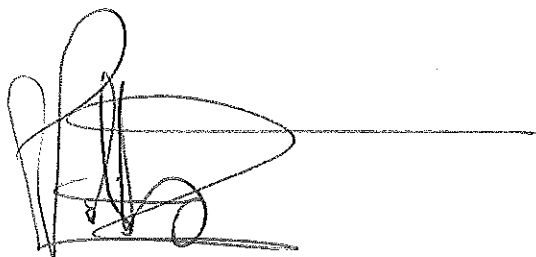


C.P.C. Fernando Cerda Martínez

Representante Legal

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

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

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

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

24 de febrero de 2016

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

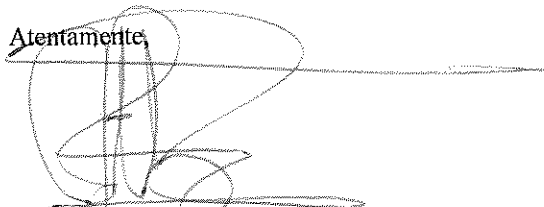
Boulevard Antonio L Rodríguez 1884 Piso PM,
Col. Santa María en Monterrey, Nuevo León, México.
C.P. 64650.

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, y sus modificaciones al 31 de diciembre de 2015 (la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 31 de enero de 2015 con Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("la Emisora"), para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los ejercicios comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora y en mi calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubico en ninguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.
- II. Que expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("la Comisión") cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a cinco años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente, y a proporcionarlos a la Comisión cuando ésta me los solicite.
- IV. Que cuento con documento vigente que acredita mi capacidad técnica.
- V. Que no tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Emisora.

Atentamente,



C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

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

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

27 de abril de 2016

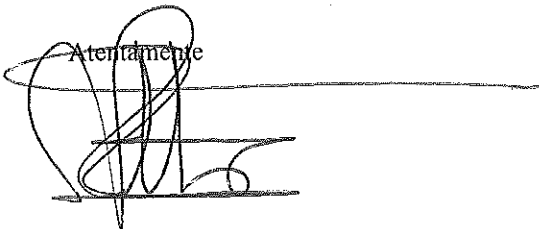
Al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario)

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

Estimados Señores:

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, y sus modificaciones al 31 de diciembre de 2015 (la "Circular Única de Emisoras"), y de acuerdo con el contrato de prestación de servicios profesionales que celebré el 31 de enero de 2015 con el Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("la Emisora"), para realizar la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en dicha fecha, así como al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, expreso lo siguiente:

Mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hacen referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, de la Circular Única de Emisoras, el dictamen sobre los estados financieros consolidados que al efecto emití. Lo anterior, en el entendido de que previamente deberé cerciorarme de que la información contenida en los estados financieros consolidados incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados o del dictamen que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente


C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz

Auditor Externo

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

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

7) ANEXOS

a) Estados Financieros Dictaminados.
Ver documento adjunto

b) Información Adicional.
No aplica

Anexo a)

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

Estados financieros consolidados por el
año terminado el 31 de diciembre de
2015 y el período comprendido del 25
de julio (fecha de constitución) al 31 de
diciembre de 2014, e Informe de los
auditores independientes del 24 de
febrero de 2016

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

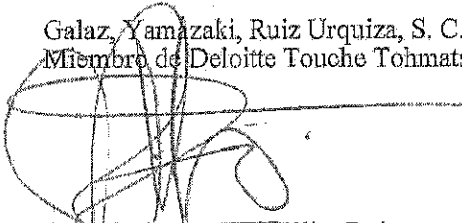
Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio del 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Carlos Iván Pólito Ruiz

24 de febrero de 2016

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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

	Nota	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 278,632	\$ 108,318
Cuentas por cobrar	7	5,763	3,317
Impuestos por recuperar	8	84,513	314,738
Otros activos circulantes	9	4,020	252,125
Total del activo circulante		372,928	678,498
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		-	6,059
Mobiliario y equipo de oficina		700	231
Activos intangibles		1,372	177
Propiedades de inversión	10	4,537,061	2,795,750
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,931	-
Instrumentos financieros derivados		349	-
Otros activos		4,393	211
Total del activo no circulante		4,545,806	2,802,428
Total del activo		\$4,918,734	\$3,480,926
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos bancarios de corto plazo	11	\$ 89,272	-
Intereses por pagar		1,295	-
Cuentas por pagar		6,680	3,013
Acreedores diversos		16,349	7,394
Impuestos por pagar		9,726	560
Depósitos de los arrendatarios		2,474	292
Total del pasivo circulante		125,796	11,259
Préstamos bancarios de largo plazo	11	637,032	-
Impuestos a la utilidad diferidos		930	-
Depósitos de los arrendatarios		40,768	25,830
Total del pasivo		804,526	37,089
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido		3,527,537	3,424,821
Resultados acumulados		586,322	19,016
Otros componentes de la utilidad integral		349	-
Total del patrimonio		4,114,208	3,443,837
Total del pasivo y patrimonio		\$4,918,734	\$3,480,926

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidad integral

Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) excepto utilidad por CBFI.

	Nota	2015	2014
Ingresos por arrendamiento de locales		\$ 304,851	\$ 13,726
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos		14,446	547
Ingresos por cuotas de mantenimiento		33,185	1,670
Total de ingresos		<u>352,482</u>	<u>15,943</u>
Mantenimiento y operación de inmuebles		33,493	1,604
Honorarios de administración de inmuebles		8,490	507
Predial		3,819	118
Seguros		1,641	111
Servicios administrativos		32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales		17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFI	13	25,882	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	10	528,695	7,162
Ingresos financieros		7,602	100
Gastos financieros		2,164	-
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta		(7,487)	210
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		755,791	19,047
Impuestos a la utilidad	17	930	31
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 754,861</u>	<u>\$ 19,016</u>
Otros componentes de la utilidad integral:			
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada:			
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados		349	-
Total de otros componentes de la utilidad integral		349	-
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 755,210</u>	<u>\$ 19,016</u>
Utilidad neta e integral básica consolidada por CBFI **	15	\$ 2.51	\$ 0.06
Utilidad neta e integral diluida consolidada por CBFI **	15	\$ 2.50	\$ 0.06
Promedio ponderado de CBFI en circulación		<u>300,825,992</u>	<u>296,332,332</u>

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 25 de julio de 2014	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,424,821	-	-	3,424,821
Utilidad neta e integral consolidada	-	19,016	-	19,016
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$3,424,821</u>	<u>\$ 19,016</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,443,837</u>
Patrimonio contribuido por adquisición de propiedades	86,343			86,343
Distribuciones a tenedores de CBFIs		(187,555)		(187,555)
Plan ejecutivo basado en CBFIs	16,823			16,823
Costos de emisión de patrimonio	(450)			(450)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada		754,861		754,861
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados			349	349
Utilidad integral consolidada		754,861	349	755,210
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$3,527,537</u>	<u>\$ 586,322</u>	<u>\$ 349</u>	<u>\$ 4,114,208</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.

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

	2015	2014
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 755,791	\$ 19,047
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Provisiones	1,470	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(995)	(385)
Comisión por arrendamiento	519	-
Beneficios a empleados	5,334	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Depreciación y amortización	114	-
Ingresos financieros	(7,602)	(100)
Gastos financieros	2,164	-
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	8,032	(85)
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	(528,695)	(7,162)
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	262,014	11,315
Cuentas por cobrar	(2,361)	(3,132)
Otros activos	244,399	(251,951)
Impuestos por recuperar, neto	231,787	(313,457)
Cuentas por pagar	(1,667)	3,011
Acreedores Diversos	(1,527)	1,527
Depósitos de los arrendatarios	18,760	19,965
Efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	751,405	(532,722)
Impuestos a la utilidad pagados	(31)	-
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación	751,374	(532,722)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,126,273)	(1,244,634)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,931)	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(559)	(231)
Adquisición de activos intangibles	-	(177)
Intereses cobrados	7,602	100
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,121,161)	(1,244,942)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	729,507	-
Intereses pagados	(610)	-
Distribuciones a tenedores de CBFIs	(187,555)	-
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	-	2,012,501
Recompra de CBFIs	-	(931)
Costos de emisión efectivamente pagados	(5,565)	(125,588)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	535,777	1,885,982
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	165,990	108,318
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	108,318	-
Efectivo por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	4,324	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 278,632</u>	<u>\$ 108,318</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación.

1. Información general

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario) y Subsidiaria ("Fibra MTY" o "el Fideicomiso") fue constituido mediante un contrato celebrado entre Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, con fecha 25 de julio de 2014, principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

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

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

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado el siguiente contrato:

- a) Un contrato de administración de las propiedades con Administrador Fibra Mty, S. C. (entidad subsidiaria y controlada por el Fideicomiso, la "Administradora") para administrar la operación del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo servicios de personal. Lo anterior implica que todas las funciones de adquisiciones, operaciones, finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, legales, de la administración y mantenimiento de las propiedades, son internas.

Fibra MTY es operado a través de un Comité Técnico.

Oferta Pública Inicial

El 11 de diciembre de 2014, Fibra MTY comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave "FMTY" con una oferta pública inicial primaria de 167,630,724 CBFIs, que incluyeron una sobreasignación y recompra (145,833,333 de oferta base y 21,874,999 de sobreasignación, netos de una recompra de 77,608).

En dicha fecha, el Fideicomiso también realizó una emisión de 128,662,804 CBFIs para el pago a los Aportantes de inmuebles por las operaciones de contribución y adquisición de inmuebles "la operación de formación" que se describe a continuación:

- (i) Con fecha 15 de agosto de 2014 se crearon dos fideicomisos de administración: el fideicomiso de oficinas F/1679 y el fideicomiso industrial F/1977, en los cuales, de manera individual, los dueños de las propiedades que comprenden 7 edificios de oficinas, 2 naves industriales y 3 locales comerciales (éstos últimos incluidos en uno de los edificios de oficinas), aportaron sus inmuebles.
- (ii) El 11 de diciembre de 2014 se celebraron convenios de aportación y/o cesión, mediante los cuales los dueños de las propiedades, intercambiaron sus derechos fiduciarios en los fideicomisos de administración establecidos por la entrega de un total de 128,662,804 CBFIs de Fibra MTY (a un precio de 12 pesos mexicanos por CBFI) y un pago en efectivo de \$1,483,941, el cual incluye \$295,650 de IVA pagado sobre la construcción.

- (iii) Una parte de los recursos pagados en efectivo fue utilizada para el pago de principal e intereses derivados de contratos de crédito celebrados con instituciones financieras y para el establecimiento de fideicomisos de garantía, ambos relacionados con el portafolio de Desarrollos Delta, los cuales se encontraban garantizados mediante hipotecas constituidas sobre ciertos inmuebles, las cuales a su vez fueron liberadas como resultado de los pagos y fideicomisos de garantía mencionados.
- (iv) Al término de la oferta y la operación de formación, el portafolio inicial de Fibra MTY quedó integrado por las siguientes propiedades:

Aportante y/o cedente	Inmueble	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Desarrollos Delta	Plaza central	Monterrey, N.L.	\$112,597	\$ 352,923	\$ 465,520
Desarrollos Delta/Inmobiliaria Begonia/Otras Personas físicas y morales	Torre I	Monterrey, N.L.	161,249	320,738	481,987
Desarrollos Delta/Buró Inmobiliario Elite/Otras Personas morales	Torre II	Monterrey, N.L.	143,581	460,899	604,480
Desarrollos Delta	Axtel	Monterrey, N.L.	149,364	140,060	289,424
	Neoris/	Monterrey, N.L.			
Desarrollos Delta	General Electric	Monterrey, N.L.	121,921	288,377	410,298
Desarrollos Delta	Danfoss	Monterrey, N.L.	60,884	147,590	208,474
Desarrollos Delta	Atento	Monterrey, N.L.	39,551	18,526	58,077
Buró Inmobiliario Elite	Planta Cuprum	Monterrey, N.L.	86,222	24,928	111,150
Inmobiliaria Begonia/Inmobiliaria Cuadrante/Otras Personas físicas y morales	Cuadrante	Cd Juárez, Chih	9,067	93,769	102,836
Total			<u>\$884,436</u>	<u>\$1,847,810</u>	<u>\$2,732,246</u>

Adquisiciones

Durante el ejercicio 2015, Fibra MTY adquirió los siguientes inmuebles/portafolios. Al término de dicho ejercicio, el portafolio adquirido del Fideicomiso quedó integrado por las siguientes propiedades:

Inmueble/Portafolio	Fecha de Adquisición	Ubicación	Terreno	Construcción	Valor de adquisición
Portafolio Casona	Mayo 28, 2015	Chihuahua, Sinaloa y Guanajuato	\$ 63,686	\$ 217,500	\$ 281,186
Inmueble Catacha	Julio 29, 2015	Nuevo León	9,482	31,518	41,000
Portafolio Monza	Agosto 27, 2015	Chihuahua	119,549	101,201	220,750
Inmueble Santiago*	Septiembre 21, 2015	Querétaro	27,000	79,184	106,184
Inmueble Monza 2	Noviembre 13, 2015	Chihuahua	28,059	48,853	76,912
Inmueble Prometeo	Diciembre 22, 2015	Nuevo León	104,183	350,565	454,748
Total			<u>\$351,959</u>	<u>\$ 828,821</u>	<u>\$ 1,180,780</u>

* Propiedad actualmente en proceso de construcción.

2. Eventos relevantes

- a. El 9 de enero de 2015, concluyó el periodo opcional de recompra de CBFIs y se registraron en la Bolsa Mexicana de Valores los CBFIs de la sobreasignación, emitidos en diciembre de 2014, netos de los CBFIs recomprados. Los CBFIs recomprados fueron por un total de \$77,608. Dada la ocurrencia de esta transacción, los CBFIs en circulación al 9 de enero de 2015 ascendieron a 296,293,528, incluyendo los CBFIs emitidos como pago a los aportantes de Inmuebles por 128,662,804. En esta fecha, Fibra MTY recibió el pago neto por \$250,949, de su intermediario colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver correspondiente a la opción de sobreasignación por \$262,500, una recompra de (\$931) y una comisión de (\$10,620).

- b. El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$11,644 que corresponde a \$0.039 pesos por CBFI. La fecha de pago de esta distribución de efectivo fue 15 de mayo de 2015 y se trató como un reembolso de capital para efectos fiscales.
- c. El 28 de mayo de 2015 Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio Casona. El portafolio en su conjunto suma una superficie bruta rentable aproximada de 39,600 metros cuadrados y una superficie total de terreno de poco más de 171,000 metros cuadrados, a la fecha de adquisición el portafolio se encontraba ocupado al 100%. Aproximadamente el 75% de las rentas del portafolio están pactadas en dólares y cuentan con un plazo remanente de poco más de tres años en promedio. El precio pactado para la adquisición de Casona fue de \$18,350 mil dólares, más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra fue liquidado el 3 de junio de 2015 mediante un pago en efectivo por \$12,715 mil dólares (\$194,843) y el resto mediante 6,798,696 en CBFIs de Fibra MTY, mismos que fueron determinados a un precio de \$12.70 por CBFI y un tipo de cambio de \$15.3235 pesos por dólar.
- d. El 24 de junio de 2015 Fibra MTY anunció los acuerdos alcanzados para la adquisición del Portafolio "Huasteco", un portafolio diversificado de propiedades de oficinas, naves industriales y locales comerciales, localizado en San Luis Potosí y que en conjunto representa poco más de 96,200 metros cuadrados de Área Bruta Rentable. El portafolio "Huasteco" consiste de 7 edificios industriales con un total aproximadamente de 89,180 metros cuadrados de ABR; 2 edificios de oficinas con un total aproximado de 5,960 metros cuadrados de ABR; y 1 desarrollo comercial con aproximadamente 1,070 metros cuadrados de ABR. Esta transacción representa un monto total aproximado de \$1,100,000 más IVA, y otros impuestos y gastos de adquisición. La adquisición del Portafolio "Huasteco" fue aprobada por el Comité Técnico el 23 de junio de 2015 y está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y en la medida necesaria a la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, incluyendo sin limitar la autorización o no objeción de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).
- e. El 6 de julio de 2015 Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición de su portafolio inicial de contribución. El importe de la devolución fue de \$312,300 y no generó ingreso por concepto de actualización debido a que fue obtenido en un periodo de deflación.
- f. El 29 de julio de 2015 Fibra MTY concluyó la adquisición del inmueble Catacha. El inmueble tiene una superficie bruta rentable aproximada de 5,800 metros cuadrados, construido en 2014 sobre un terreno de aproximadamente 7,200 metros cuadrados. A la fecha de adquisición el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad, bajo dos contratos de arrendamiento, los cuales están denominados en pesos mexicanos con un plazo remanente de 3 y 7 años, respectivamente. El precio de compra pactado fue de \$41,000 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante pago en efectivo.
- g. El 27 de agosto de 2015 Fibra MTY concluyó la adquisición del portafolio Monza, el cual está integrado por cuatro inmuebles comerciales. El portafolio suma en su conjunto poco más de 14,000 metros cuadrados de área bruta rentable, y está construido sobre terrenos con un poco más de 25,400 metros cuadrados; a la fecha de adquisición, el portafolio se encontraba ocupado al 100%. La totalidad de las rentas están pactadas en pesos mexicanos y cuentan con un plazo remanente de 15 años cada una. El precio de adquisición se pactó en un total de \$220,750 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante un pago en efectivo.
- h. El 21 de septiembre de 2015 Fibra MTY anunció que concluyó la adquisición del inmueble Santiago, consistente 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 \$129,000 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. A la fecha de adquisición y al 31 de diciembre de 2015, Fibra MTY pagó \$72,000 más IVA y \$106,184 más IVA, respectivamente por concepto de terreno y anticipo de construcción.

- i. El 12 de octubre de 2015 Fibra MTY anunció la obtención de la devolución del IVA correspondiente a la adquisición del portafolio Casona. El importe de la devolución fue de \$31,600 e incluye \$100 por concepto de actualización.
- j. El 13 de noviembre de 2015 Fibra MTY anunció que concluyó la adquisición del inmueble "Monza 2". El inmueble está ubicado en la ciudad de Chihuahua, cuenta con un área bruta rentable de poco más de 4,600 metros cuadrados y está construido sobre un terreno con un área de aproximadamente 4,100 metros cuadrados; a la fecha de adquisición, el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad. El contrato de arrendamiento está pactado en pesos mexicanos y cuenta con un plazo remanente de 15 años. La adquisición representa un monto total de \$76,912 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante un pago en efectivo.
- k. El 15 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó la celebración de operaciones de crédito con Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas, bajo las cuales se autorizan líneas de crédito hasta por un monto total de \$610,000 a una tasa de interés variable TIE 28 días más una sobretasa de 3.5% para \$520,000 y TIE 28 días más una sobretasa de 3% de margen para \$90,000, las cuales tienen vencimiento de doce y seis meses, respectivamente, y bajo las cuales el Fideicomiso estará formalizando garantía hipotecaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio. Al 31 de diciembre de 2015, únicamente, \$90,000 han sido dispuestos, los cuales fueron utilizados para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2.
- l. Con el objetivo de contar con recursos para la adquisición de nuevas propiedades y otros propósitos corporativos generales, el 16 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó satisfactoriamente la celebración de una operación de crédito a tasa variable con un sindicato de bancos conformado por Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancómer y Scotiabank, bajo la cual se autoriza una línea de crédito y bajo la cual el Fideicomiso formalizó garantía fiduciaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio y los derechos de cobro sobre las rentas correspondientes. Dicha línea de crédito es hasta por un monto total de \$100 millones de dólares a una tasa variable LIBOR 1 mes, más una sobretasa de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir de enero 15 de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primer disposición. En forma paralela, Fibra MTY negoció un swap de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija; los términos y condiciones son idénticos a los mencionados para la línea de crédito. Mediante este instrumento financiero derivado, Fibra MTY recibirá intereses mensuales a tasa LIBOR de 1 mes y pagará intereses mensuales fijos de 1.487%.
- m. El 22 de diciembre de 2015, Fibra MTY concluyó la adquisición del edificio Prometec, un inmueble de oficinas ubicado en la ciudad de Monterrey, rentado en su totalidad a 3 empresas multinacionales de los sectores de servicios y transporte, siendo todos los contratos de arrendamientos denominados en dólares los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, quedando el impuesto predial y seguro del edificio a cargo del propietario. El precio total de esta transacción asciende a \$454,748 más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. La operación fue liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo, con recursos provenientes del crédito sindicado anunciado el 16 de diciembre de 2015.

3. Bases de preparación y presentación

- a) **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados de Fibra MTY han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).
- b) **Bases de medición** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

- c) **Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de la Administradora en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.
- d) **Autorización de los estados financieros** - Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2016, por el C.P. Jorge Ávalos Carpinteyro, Director General, y el Lic. Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes podrán modificar los estados financieros.
- e) **Moneda de registro, funcional y de informe** - La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra MTY ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra MTY.
- f) **Clasificación de costos y gastos** - Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.
- g) **Presentación del estado de flujos de efectivo** - Los estados consolidados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto.

4. Resumen de las principales políticas contables

- a. **Instrumentos financieros**.- Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Al inicio de los contratos, Fibra MTY requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago final de rentas de contratos a su vencimiento y/o el pago de gastos de mantenimiento y reparaciones generados por el cliente durante la desocupación del espacio arrendado. Los depósitos en garantía pueden recibirse en pesos o dólares y ser equivalentes a uno o dos meses de renta según se establezca en cada contrato.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del periodo.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra MTY valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia.

Como se menciona en la nota 21, el Fideicomiso tiene contratado un swap de tasa de interés, cuyo valor razonable se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros del instrumento de acuerdo a la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente. Este instrumento se clasifica en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecida por las IFRS.

Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

El Fideicomiso designa sus instrumentos financieros derivados como cobertura de flujo de efectivo o cobertura de valor razonable, según sea aplicable. Al inicio de la relación de cobertura, Fibra MTY documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta junto con sus objetivos de administración de riesgos y su estrategia para poner en marcha varias operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo en los cambios de flujos de efectivo o de valor razonable de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto.

Los derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados.

Fibra MTY suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, en caso de no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, deberán ser designados como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos instrumentos financieros derivados se reconoce en el estado de resultados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

- b. **Propiedades de inversión.** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, determinado con referencia al precio de dichos instrumentos, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por Fibra MTY con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión" en los resultados en el período en que se incurren. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

Las propiedades adquiridas a través de pago con CBFIs se reconocen al valor razonable en su fecha de adquisición determinado con referencia al precio de los CBFIs.

- c. **Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- d. **Depósitos de los arrendatarios.**- El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- e. **Ingresos por arrendamiento.**- Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades que mantiene el Fideicomiso en arrendamiento operativo, donde es arrendador, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Fibra MTY no tiene arrendamientos financieros contratados durante los periodos presentados.

- f. **Ingresos y gastos por mantenimiento.**- Fibra MTY reconoce ingresos por mantenimiento de las propiedades de acuerdo con lo establecido en los contratos con los inquilinos en el momento en que el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia el Fideicomiso y el servicio de mantenimiento ha sido prestado. Por su parte, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio prestado en las propiedades se reconocen conforme se incurren.

Fibra MTY reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como principal, debido a que mantiene la exposición a los riesgos y beneficios asociados con la prestación del servicio. Por lo tanto, en los estados consolidados de utilidad integral, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados a dicho servicio.

- g. **Impuestos a la utilidad.**- Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad mostrados en los estados consolidados de utilidad integral pertenecen al resultado fiscal de la Administradora.

- h. **Plan ejecutivo basado en CBFIs.**- Las transacciones de compensación a ejecutivos basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

5. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

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

a. **Juicios críticos en la aplicación de políticas contables**

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

Determinación de la moneda funcional

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

Clasificación de arrendamientos

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

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

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

Valuación de propiedades de inversión

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

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Efectivo en bancos	\$ 39,752	\$ 35,430
Equivalentes de efectivo	238,880	72,888
Total	<u>\$278,632</u>	<u>\$108,318</u>

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Fideicomiso invirtió en bonos de desarrollo del Gobierno Federal.

7. Cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Clientes	\$ 3,781	\$ 1,552
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,982	1,765
Total	<u>\$ 5,763</u>	<u>\$ 3,317</u>

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Fibra MTY mantiene en su mayoría niveles de cobranza mensuales equivalentes a su período de facturación. La naturaleza del negocio permite a Fibra MTY mantener sus cuentas por cobrar mayormente con antigüedad de cobro menor a 30 días, lo cual le permite no reconocer ningún deterioro relacionado con las mismas en los periodos reportados.

8. Impuestos por recuperar

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 84,513	\$ 314,717
Otros	-	21
Total	<u>\$ 84,513</u>	<u>\$ 314,738</u>

9. Otros activos circulantes

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Efectivo en custodia del intermediario colocador ⁽¹⁾	\$ -	\$ 250,949
Pagos anticipados ⁽²⁾	2,508	1,002
Comisiones sobre arrendamientos ⁽³⁾	759	-
Activo por efecto lineal de ingresos por arrendamiento ⁽⁴⁾	753	174
Total	<u>\$ 4,020</u>	<u>\$ 252,125</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014, Fibra MTY mantuvo una cuenta por cobrar con su intermediario colocador Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver por \$250,949 que corresponde a la opción de sobreasignación por 21,874,999 CBFIs y la recompra de 77,608 CBFIs, netos de la comisión pendiente de pago a dicho intermediario, la cual fue recuperada el 9 de enero de 2015.

- (2) Los pagos anticipados están integrados por seguros y honorarios a los fiduciarios, principalmente.
- (3) Las comisiones pagadas a agentes comerciales se capitalizan y se devengan en línea recta en el mismo plazo del nuevo contrato de arrendamiento que generó el pago de la comisión.
- (4) El Fideicomiso otorga algunos periodos de gracia a los inquilinos en sus contratos de arrendamiento que se reconocen de manera lineal con base en los términos de la duración de dichos contratos y se clasifican de acuerdo a su vencimiento en el estado de posición financiera.

10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra MTY fueron valuadas a su valor razonable al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por valuadores calificados independientes y ascienden a:

	Tipo	Número de propiedades	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldo inicial			\$2,795,750	\$ -
Adquisiciones:				
Casona	Industrial	5	288,965	-
Catacha	Industrial	1	42,235	-
Monza	Comercial	4	222,516	-
Monza 2	Comercial	1	78,361	-
Prometeo	Oficinas	1	464,866	-
Oficinas en el parque	Oficinas	3	69	1,583,828
Neoris/General Electric	Oficinas	1	-	418,587
Axtel	Oficinas	1	-	295,295
Atento	Oficinas	1	-	59,322
Cuadrante	Oficinas	1	36	105,240
Danfoss	Industrial	1	2	212,852
Cuprum	Industrial	1	1	113,464
Construcciones en proceso:				
Santiago	Industrial	1	107,467	-
Expansión Neoris/General Electric	Oficinas	NA	1,890	-
Inversiones de capital			6,208	-
Efecto de valor razonable			528,695	7,162
Saldo final			<u>\$4,537,061</u>	<u>\$2,795,750</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. En base al tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra MTY se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. No ha existido ningún cambio significativo en la técnica de valuación durante el año 2015 con respecto a la utilizada en 2014, ni transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable.

Los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

- a. **Tasa de descuento** – Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

Las tasas de descuento utilizadas para descontar los flujos de Fibra MTY en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, se ubicaron en un rango de 8.95% a 11.46% en propiedades de oficinas; de 10.05% a 11.75% en propiedades industriales; y de 9.50% al 10.00% en propiedades comerciales.

Para el periodo terminado al 31 de diciembre del 2014 el rango de tasas de descuento utilizadas estuvo entre 10.50% y 11.00% en propiedades de oficinas, y de 10.50% y 11.50% en industriales.

Análisis de sensibilidad

Al 31 de diciembre de 2015 un cambio de +/- 50 puntos base en las tasas de descuento utilizadas para la valuación de las propiedades, generaría un decremento/incremento en las propiedades de inversión de \$144,000 y \$150,000, aproximadamente.

- b. **Renta** - La renta mensual se obtiene a partir del uso del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio mensual utilizada en los flujos de efectivo descontados de Fibra MTY, es entre \$171 y \$428 y entre \$146 y \$322 en propiedades para oficinas, de \$48 a \$103 y de \$54 a \$60 en propiedades industriales, para los años 2015 y 2014, respectivamente. Por su parte, el valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio mensual en propiedades comerciales adquiridas por Fibra MTY durante 2015 fue entre \$88 y \$196.

Análisis de sensibilidad

Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio mensual resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario. Debido a que el 72% de los ingresos provienen de contratos de arrendamiento pactados en dólares, si el tipo de cambio tuviera un movimiento de \$1 peso mexicano por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el valor razonable de las propiedades de Fibra MTY tendría un incremento/decremento de \$248,500, aproximadamente.

11. Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios de acuerdo con los contratos establecidos de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	2015	2014
Corto plazo:		
Préstamo bancario denominado en moneda nacional y con tasa de interés variable basada en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 28 días ("TIIE") más una sobretasa de 3% con pagos mensuales de interés y vencimiento de principal el 11 de mayo de 2016 ⁽¹⁾ .	\$ 90,000	\$ -
Costos de emisión de deuda	<u>(728)</u>	-
Total de deuda financiera neta	<u>\$ 89,272</u>	<u>\$ -</u>
Largo plazo:		
Préstamo bancario denominado en dólares norteamericanos y con tasa de interés variable ⁽²⁾ basada en LIBOR 1 Mes más una sobre tasa de 2.5% con vencimientos mensuales de interés y pagos de principal a partir de 2018 y hasta 2020.	\$667,582	\$ -
Costos de emisión de deuda	<u>(30,550)</u>	-
Total de deuda financiera neta	<u>\$637,032</u>	<u>\$ -</u>

(1) El préstamo bancario de corto plazo fue pagado en su totalidad el 11 de enero de 2016.

(2) El Fideicomiso contrató un swap de tasa de interés para fijar su tasa en 3.987%.

12. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2015, el capital del Fideicomiso consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes y la deuda como se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

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

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

El Fideicomiso utiliza algunas razones financieras tales como el nivel de endeudamiento, definida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como Deuda Total entre Activos Totales; y la razón de cobertura de servicio de deuda (Debt Service Coverage Ratio o "DSCR" por sus siglas en inglés) calculada al dividir la utilidad de operación entre el servicio de la deuda, para garantizar el cumplimiento tanto de disposiciones establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como de obligaciones asumidas con Instituciones Financieras.

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

Para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2015, el nivel de endeudamiento de Fibra MTY fue 15.43%. La DSCR se calculará por ejercicios completos, a partir del año 2016, debido a que el préstamo bancario en dólares fue contratado en la última quincena del ejercicio 2015.

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra MTY no tuvo deuda contratada.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Fibra MTY mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$278,632	\$ 108,318
Cuentas por cobrar	5,763	9,376
Otros activos financieros	-	250,949
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	349	-
Pasivos financieros:		
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por pagar	6,680	3,013
Acreedores diversos	16,349	7,394
Préstamos bancarios de corto plazo	89,272	-
Préstamos bancarios de largo plazo	637,032	-
Intereses por pagar	1,295	-
Depósitos de los arrendatarios	43,242	26,122

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

Adicionalmente, debido a que los préstamos bancarios tanto de corto como de largo plazo, fueron contratados con condiciones de mercado prevalecientes al cierre del año 2015, se considera que su valor en libros se asemeja a su valor razonable al 31 de diciembre de 2015.

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los mismos y son sometidos a aprobación del comité técnico previa autorización del comité de endeudamiento. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

a. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra MTY. La máxima exposición al riesgo crediticio del Fideicomiso está determinada por los equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar como se presentan en las notas 6 y 7, además de los instrumentos financieros como se muestran en el estado consolidado de posición financiera.

Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de la prestación de servicios de arrendamiento. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios a los inquilinos y la capacidad de los mismos para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra MTY ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas. Como se menciona en la nota 7, el Fideicomiso no tiene cartera vencida a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, la administración del Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos del Gobierno Federal con madurez de menos de tres meses como se menciona en la nota 6. Por lo tanto la administración no tiene expectativas de que alguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Concentración del riesgo de crédito

Las propiedades que forman parte del portafolio del Fideicomiso, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, ya que dicho portafolio se caracteriza por tener varios clientes institucionales ocupando espacios importantes del área bruta rentable, por lo que esto influye en los niveles de concentración del ingreso. No obstante se trata de contratos con plazos largos de duración.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el porcentaje de concentración de riesgo crediticio en términos de ingresos que mantiene el Fideicomiso asciende a 90% y 86%, compuesto por 22 y 15 clientes principales en las diferentes propiedades, respectivamente.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra MTY se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales de Fibra MTY, para sus pasivos financieros no derivados distintos a préstamos de largo plazo de acuerdo a los periodos de pago al 31 de diciembre de 2015:

	1 año	Más de 1 año
Préstamos bancarios de corto plazo	\$ 89,272	
Cuentas por pagar	6,680	
Acreedores diversos	16,349	
Intereses por pagar	1,295	
Depósitos de los arrendatarios	2,474	\$40,768
	<u>\$116,070</u>	<u>\$40,768</u>

Los vencimientos del préstamo a largo plazo al 31 de diciembre de 2015, son como sigue:

Año	Principal	Intereses
2016	\$ -	\$26,617
2017	-	26,617
2018	21,068	26,235
2019	22,039	25,385
2020	624,475	24,484
	<u>\$667,582</u>	<u>\$129,338</u>

c. Riesgo cambiario

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del dólar estadounidense y el peso mexicano, el cual representa su moneda funcional. A continuación se presenta la posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015:

	31 de diciembre de 2015
Dólares estadounidenses:	
Activos financieros	US\$ 2,443
Pasivos financieros	<u>US\$41,398</u>
Posición monetaria pasiva	<u>US(38,955)</u>
Equivalente en miles de pesos mexicanos	<u>\$ (675,472)</u>

Por lo anterior, las fluctuaciones en el tipo de cambio a las que está expuesto el Fideicomiso, son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas por la administración y el Comité Técnico.

Con base en los movimientos recientes del mercado cambiario, la administración evalúa la sensibilidad de la posición monetaria que mantiene en moneda extranjera. Por lo tanto, si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso mexicano por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, Fibra MTY tendría un decremento/incremento en resultados y capital de aproximadamente \$ 38,955.

La mayoría de los contratos de arrendamiento están pactados en dólares estadounidenses. Sin embargo, el ambiente económico en el cual opera el Fideicomiso se rige mayoritariamente en función al peso mexicano, lo cual tiene un efecto en los flujos futuros que pudiera cobrar si los tipos de cambio variaran de forma significativa en los periodos subsecuentes. Si esta circunstancia prevaleciera y todas las otras variables fueran constantes, una apreciación/depreciación del peso frente al dólar generaría una disminución/incremento en los ingresos en la misma proporción de la variación del tipo de cambio.

d. Riesgo de tasa de interés

Fibra MTY puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, lo que puede exponerlo a un riesgo de variabilidad en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2015, como se menciona en la nota 21, el Fideicomiso contrató una línea de crédito es hasta por un monto total de \$100 millones de dólares a una tasa variable LIBOR 1 mes, más una sobretasa de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir de enero 15 de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primera disposición, la cual fue de US\$38,500 dólares. Como consecuencia, para cubrir el riesgo de la variabilidad de la tasa, el 18 de diciembre de 2015 la administración negoció un instrumento financiero derivado que convierte su tasa variable en tasa fija, por un monto notional de US\$38,500 dólares con vigencia de 5 años, mediante el cual Fibra MTY recibe intereses mensuales a tasa LIBOR de 1 mes y paga intereses fijos mensuales de 1.487%.

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

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2015	2014
Ingresos por renta y mantenimiento:		
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 1,934	\$ 99
Servicios Maple, SA de CV ⁽¹⁾	1,669	77
Valles de la Sierra ⁽¹⁾	9,575	490
Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	12,627	-
Penta Motriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	897	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	6,507	-
Nexus Talent, S.C. ⁽¹⁾	372	-
Aranda Capital, S.C. ⁽¹⁾	376	-
Promotora Ambiental, S.A. B. de C.V. ⁽¹⁾	4,440	-
Onix Mantenimientos, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1	-
	<u>\$38,398</u>	<u>\$ 666</u>
Otros Ingresos		
Copachisa ⁽¹⁾	<u>\$ 483</u>	<u>\$ -</u>
Servicios administrativos, consultoría y de administración y mantenimiento de inmuebles:		
DSI Soluciones Administrativas ⁽¹⁾⁽²⁾	\$15,424	\$ 592
Talous Consulting Services, S.C. ⁽¹⁾	110	-
Onix Mantenimiento, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	207	-
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	14	-
	<u>\$15,755</u>	<u>\$ 592</u>
Pago de intereses:		
Fibra Mty S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	<u>\$ 25</u>	<u>\$ -</u>

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Por cobrar:		
Promotora Inmobiliaria del Río, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ -	\$ 2,219
Pool Top I, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	623
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	4,880
Servicios Maple ⁽¹⁾	7	-
Nexus Talent, S.C. ⁽¹⁾	22	-
Aranda Capital, S.C. ⁽¹⁾	436	-
Copachisa, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	483	-
Promotora Ambiental, S. A. B. de C. V. ⁽¹⁾	638	-
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾⁽³⁾	396	102
	<u>\$ 1,982</u>	<u>\$ 7,824</u>
<u>Cuentas por pagar⁽⁴⁾</u>		
Por pagar:		
Promotora Inmobiliaria del Río, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ -	\$ 668
Pool Top I S.A. de C.V. ⁽¹⁾	-	533
Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de CV. ⁽¹⁾	-	878
DSI Soluciones Administrativas ⁽²⁾	-	760
Valles de la Sierra, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1,377	-
Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	153	-
Autocamiones de Chihuahua, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1,564	-
Penta Matriz, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	561	-
Fibra Mty S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾	-	1,526
Otras cuentas por pagar ⁽³⁾	-	2
	<u>\$ 3,655</u>	<u>\$ 4,367</u>

- (1) Parte relacionada que surge de la relación de control mantenida por personal clave de la administración de Fibra MTY sobre la entidad correspondiente. Estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso.
- (2) Corresponde a los contratos por prestación de servicios para operar y administrar los inmuebles del Fideicomiso, así como administrar y recolectar las rentas y cualquier otro ingreso al que tengan derecho los inmuebles, servicios de asesoría en la realización de cualquier operación relacionada con los inmuebles y prestación de servicios de contabilidad, tesorería, fiscal, recursos humanos y tecnologías de información.
- (3) Persona física que forma parte del personal clave de la administración de Fibra MTY.
- (4) Al 31 de diciembre de 2015 estos saldos corresponden a depósitos de arrendatarios que se derivan de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 los saldos corresponden al inicio de operaciones de Fibra MTY.

Compensación del personal clave de la administración

Los beneficios a los empleados otorgados a los consejeros y funcionarios ejecutivos clave en conjunto durante los periodos de operación terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, correspondieron a beneficios directos a corto plazo por \$19,702 y \$1,148, respectivamente. No se otorgaron beneficios al retiro ni beneficios por terminación.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Como se menciona en la nota 4 h, el Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave de la Administradora y al Presidente del Comité Técnico. El plan ejecutivo basado en CBFIs es pagadero en patrimonio. El valor del plan de incentivos se revisa y paga de forma anual y tiene un valor máximo de hasta el 0.75% del valor de capitalización del Fideicomiso al inicio del ejercicio sujeto a compensación, si se alcanzan los parámetros de medición previamente autorizados por el Comité Técnico.

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

Al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de dicho plan reconocido en el estado de resultados fue de \$25,882, el cual fue determinado con referencia al precio de mercado del CBFI al 5 de febrero de 2015 (fecha de la concesión) y a las condiciones de mercado con una probabilidad de otorgamiento del 100% y se muestra a continuación:

	2015	2014
Número de CBFIs otorgados	\$2,114,539	\$ -
Precio de mercado al 5 de febrero 2015	12.24	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	<u>\$ 25,882</u>	<u>\$ -</u>

Inmuebles adquiridos a partes relacionadas

Ejercicio 2015

Las transacciones descritas en la nota 2c y 2j corresponden a adquisiciones de propiedades realizadas por Fibra MTY, durante el ejercicio 2015, con personas morales que se consideran partes relacionadas. Las adquisiciones se llevaron a cabo con Copachisa, S.A. de C.V. y Buró Inmobiliario Elite, S.A. de C.V., las cuales ascendieron a \$281,186 y \$76,912, más el IVA generado por la construcción y otros impuestos y gastos relacionados a la adquisición, respectivamente. El tratamiento contable de dichas adquisiciones se reconoció como una adquisición de propiedades de inversión y no como una combinación de negocios, ya que no se adquirieron procesos u operaciones.

Ejercicio 2014

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

14. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

- a. Con fecha 25 de julio de 2014 se constituyó el Fideicomiso.
- b. Como se menciona en la Nota 1, en diciembre de 2014, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 145,833,333 CBFIs por un importe de \$1,750,000 (\$12 por CBFI), con gastos de la oferta inicial de \$117,998 los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio. Conjuntamente, se ejerció la opción de sobreasignación por 21,874,999 CBFIs, por un importe de \$262,500 (\$12 por CBFI), con gastos de \$12,705 los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.
- c. En su oferta pública inicial primaria, el Fideicomiso recompró 77,608 CBFIs por un importe de \$931 (\$12 por CBFI).

- d. En relación a la oferta, los Fideicomitentes contribuyeron a Fibra MTY los derechos fiduciarios sobre los Fideicomisos de Administración en los que fueron aportados los inmuebles que integran el Portafolio de contribución a cambio de CBFIs y efectivo, por \$2,732,246 y representando 128,662,804 CBFIs, como se menciona en la nota 1.
- e. El 5 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs aplicable al ejercicio 2015, ver nota 13.
- f. El 24 de febrero de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$11,644 que corresponde a \$0.039 pesos por CBFIs y fue pagado el 15 de mayo de 2015.
- g. El 13 de abril de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$55,836 que corresponde a \$0.188 pesos por CBFIs y fue pagado el 29 de mayo de 2015.
- h. El 3 de junio de 2015 fueron puestos en circulación 6,798,696 CBFIs utilizados para liquidar la adquisición de un Edificio industrial en el Municipio de Aquiles Serdán, Estado de Chihuahua, el cual forma parte del portafolio Casona, ver nota 2c.
- i. El 13 de julio de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$54,152 que corresponde a \$0.1787 pesos por CBFIs y fue pagado el 17 de agosto de 2015.
- j. El 12 de octubre de 2015, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$65,923 que corresponde a \$0.2175 pesos por CBFIs y fue pagado el 17 de noviembre de 2015.
- k. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el número de CBFIs en circulación fue de 303,092,224 y 296,293,528, respectivamente.

15. Utilidad por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación. La utilidad diluida por CBFIs se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados potenciales diluidos, originados por el programa de pago basado en CBFIs de Fibra MTY, ver nota 13.

	2015	2014
Utilidad neta consolidada	\$ 754,861	\$ 19,016
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	300,825.992	296,332.332
Efecto de dilución asociado con planes de pago basado en CBFIs no asignados	1,131.416	0.000
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>301,957.408</u>	<u>296,332.332</u>
Utilidad neta básica consolidada por CBFIs	2.51	0.06
Utilidad neta diluida consolidada por CBFIs	<u>2.50</u>	<u>0.06</u>
	2015	2014
Utilidad integral consolidada	\$ 755,210	\$ 19,016
CBFIs expresados en miles:		
Número de certificados promedio ponderados en circulación	300,825.992	296,332.332
Efecto de dilución asociado con planes de pago basado en CBFIs no asignados	1,131.416	0.000
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	<u>301,957.408</u>	<u>296,332.332</u>
Utilidad integral básica consolidada por CBFIs	2.51	0.06
Utilidad integral diluida consolidada por CBFIs	<u>2.50</u>	<u>0.06</u>

16. Cobros mínimos de arrendamiento

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2015, con plazos remanentes que fluctúan entre 1 y 15 años, es como sigue:

Año	Total
2016	379,812
2017	315,890
2018	283,067
2019	267,296
2020	238,255
2021 y años posteriores	703,401
	<u>\$2,187,721</u>

Los cobros mínimos de arrendamiento mencionados en la tabla se consideran nominales y no incluyen ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente y que principalmente corresponde al efecto de la inflación en Estados Unidos y México. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

17. Impuestos a la utilidad

Fibra MTY califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra MTY debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio. Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso realizó distribuciones por \$187,555, mientras que al 31 de diciembre de 2014, no realizó ninguna distribución.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR. La tasa de ISR fue del 30% para 2015 y 2014 y continuará al 30% para los años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

La integración de los impuestos a la utilidad por los años 2015 y 2014, que se reconocen en el estado de utilidad integral es el siguiente:

	2015	2014
Impuesto a la utilidad causado	\$ -	\$ 31
Impuesto a la utilidad diferido	930	-
Total	<u>\$ 930</u>	<u>\$ 31</u>

18. Información por segmentos

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

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

- Oficinas
- Industrial
- Comercial

El segmento Comercial fue generado a partir del año terminado el 31 de diciembre de 2015, principalmente por la adquisición de propiedades que mantienen contratos de arrendamiento y que se dedican a la venta de bienes directamente al consumidor final en las propiedades arrendadas. Por el periodo del 25 de julio al 31 de diciembre de 2014, este segmento no existía.

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 4. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida después de restar al total de ingresos los gastos de mantenimiento y operación de inmuebles, los honorarios de administración de inmuebles, predial y seguros.

La siguiente información representa la evaluación que se informa al Comité Técnico que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los periodos de operación del Fideicomiso, terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, la información por segmentos es como sigue:

2015	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de locales	\$ 244,197	\$ 53,250	\$ 7,404	\$ -	\$ 304,851
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	14,446	-	-	-	14,446
Ingresos por cuotas de mantenimiento	33,185	-	-	-	33,185
Total ingresos	291,828	53,250	7,404	-	352,482
Gastos relacionados a los inmuebles	45,147	1,876	420	-	47,443
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	50,012	50,012
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	25,882	25,882
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	385,351	141,653	1,691	-	528,695
Utilidad (pérdida) del segmento	632,032	193,027	8,675	(75,894)	757,840
Resultado financiero	-	-	-	-	(2,049)
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	755,791
Adquisiciones	\$ 454,748	\$428,370	\$297,662	\$ -	\$1,180,780
2014	Oficinas	Industrial	Comercial	Corporativo	Consolidado
Ingresos por arrendamiento de locales	\$ 12,065	\$ 1,661	\$ -	\$ -	\$ 13,726
Ingresos por arrendamiento de estacionamientos	547	-	-	-	547
Ingresos por cuotas de mantenimiento	1,670	-	-	-	1,670
Total ingresos	14,282	1,661	-	-	15,943
Gastos relacionados a los inmuebles	2,231	109	-	-	2,340
Gastos por servicios administrativos, fiduciarios y generales	-	-	-	2,028	2,028
Plan ejecutivo basado en CBFIs	-	-	-	-	-
Ingreso por valor razonable de propiedades de inversión	12,717	(5,555)	-	-	7,162
Utilidad (pérdida) del segmento	24,768	(4,003)	-	(2,028)	18,737
Resultado financiero	-	-	-	-	310
Utilidad antes de impuestos	-	-	-	-	19,047
Adquisiciones	\$2,412,622	\$319,624	\$ -	\$ -	\$2,732,246

19. Nuevos pronunciamientos contables emitidos no adoptados

Nuevas normas no adoptadas

Fibra MTY no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2015.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra MTY se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra MTY se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarían en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

20. Hechos posteriores

- a) El 18 de enero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$70,465 que corresponde a \$0.2325 pesos por CBFI y fue pagado el 4 de febrero de 2016.
- b) El 19 de enero de 2016, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la emisión de 195,000,000 CBFIs a un precio de \$12.70 pesos por CBFI, los CBFIs emitidos que no sean suscritos y pagados por los Tenedores se podrán conservar en tesorería para futuras adquisiciones y operaciones de Fibra MTY.
- c) El 15 de febrero de 2016, y en función a estimaciones de los resultados financieros correspondientes al primer trimestre de dicho año, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó una distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs por un importe de \$72,000 que corresponde a \$0.2365 pesos por CBFI y será pagado el 1 de abril de 2016.