

FIBRA MTY ANUNCIA ACUERDO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN COMPLEJO INDUSTRIAL EN APODACA NUEVO LEÓN, POR US \$135 MILLONES DE DÓLARES

Monterrey, Nuevo León, a 27 de noviembre de 2018 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anuncia que ha alcanzado un acuerdo con Whirlpool Corporation (NYSE: WHR) para la compra y arrendamiento simultáneo (*sale and leaseback*) de su complejo industrial en Apodaca, inmuebles que continuarán en operación por parte del fabricante de enseres electrodomésticos bajo un esquema de arrendamiento de largo plazo.



El Portafolio “Filiros”, como ha sido denominado por Fibra Mty, consiste en cinco lotes de terreno que en su conjunto representan una superficie total de 384,451 m² aproximadamente, localizados en el municipio de Apodaca, N.L., uno de los principales corredores industriales del país. Dentro de dicho terreno se encuentran 10 edificios principales que comprenden plantas de manufactura, centros de distribución, edificios de oficinas y algunas construcciones accesorias, que en su conjunto representan un Área Bruta Rentable (“ABR”) total de 148,580 m² aproximadamente.

En forma simultánea a la firma definitiva de la compraventa del Portafolio “Filiros”, Fibra Mty y Whirlpool celebrarán un contrato de arrendamiento denominado en dólares, con una vigencia inicial de 10 años forzoso para ambas partes con posibilidad de extensión por el doble del periodo. El arrendamiento será de naturaleza Triple Neto (NNN) Absoluto, es decir, Whirlpool pagará en forma adicional a la renta todos los gastos operativos, seguros, impuesto predial y gastos relativos al mantenimiento y conservación de los inmuebles.

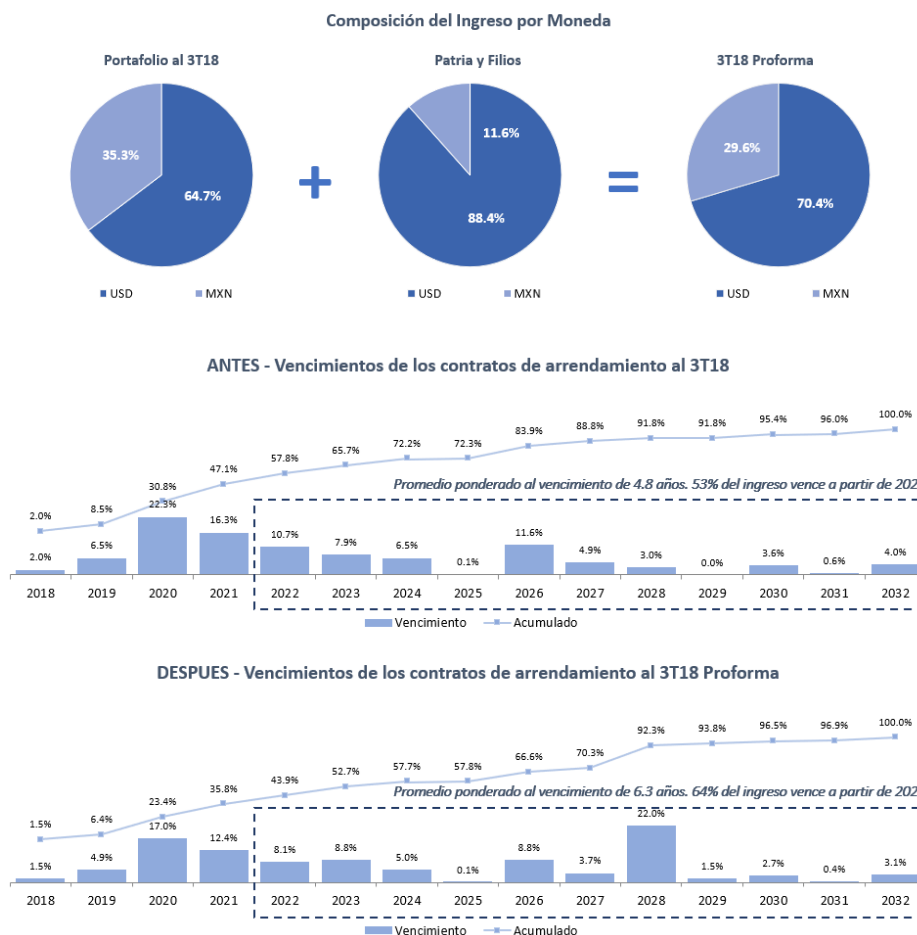
El monto acordado de la transacción será de US\$ 135 millones de dólares, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición, y será liquidado en su totalidad mediante un pago en efectivo. Se espera que el contrato de arrendamiento genere un ingreso operativo neto (“NOI” por sus siglas en inglés) estimado de US\$ 11.13 millones de dólares durante los doce meses posteriores a su adquisición. El cierre definitivo de la transacción se tiene previsto llevarse a cabo durante los primeros días del mes de diciembre de 2018.

“Esta es una transacción estratégica para Fibra Mty. Dada la alta calidad de la propiedad, la trayectoria y reputación del inquilino, así como los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, se considera una inversión de naturaleza defensiva” comentó Jorge Avalos Carpinteyro, director general de Fibra Mty. *“La incorporación de la propiedad Filiros tendrá un impacto muy positivo en la fortaleza y predictibilidad*

del flujo de efectivo de largo plazo del portafolio de Fibra Mty, en un entorno actual de alta volatilidad de los mercados”, destacó Avalos.

“La venta y arrendamiento simultáneos del Campus Apodaca es una transacción financiera de largo plazo que ayudará a que la compañía logre su visión de negocio enfocada en entregar los mejores productos y marcas más innovadores a nuestros consumidores, a través de nuestro equipo de trabajo y su excelencia operativa. Es importante puntualizar que dicho acuerdo no tendrá ningún impacto en las operaciones actuales ni en los planes de inversión y crecimiento de la compañía” señaló Eduardo Elizondo Williams, Vicepresidente de Operaciones de Whirlpool México.

Esta transacción no sólo representa un incremento en el valor del portafolio de propiedades de inversión de Fibra Mty en poco más de 28%, sino que además le permitirá consolidar alrededor de 45 hectáreas de terreno premium en Apodaca, con un elevado potencial de reposicionamiento a mediano y largo plazo. El impacto que tendrá esta transacción en los principales indicadores operativos y perfil de vencimiento de los arrendamientos del portafolio de Fibra Mty será inmediato, siendo principalmente los siguientes (como porcentaje de los ingresos):



Fibra Mty es una de las 15 FIBRAS que operan actualmente en México, con gran presencia y fuerza en su estado natal, Nuevo León. Desde su fundación, en diciembre del 2014, el fideicomiso nace con una estructura similar a las REITs estadounidenses, posicionándose como la pionera en contar con una estructura 100% administrada y asesorada internamente en México. Además, Fibra Mty sigue escalando y manteniéndose como uno de los Fideicomisos en Bienes Raíces con mayor rendimiento en nuestro país, demostrando así el beneficio de contar con un portafolio de calidad y un Gobierno Corporativo alineado.

Esta transacción se encuentra sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y a la negociación y definición de los documentos definitivos mediante los cuales se formalizaría la misma.

Es importante señalar que, en relación con la transacción y en cumplimiento a las disposiciones del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, el pasado 12 de noviembre de 2018 se publicó el correspondiente folleto informativo toda vez que la misma actualiza el supuesto de reestructura societaria, el pasado 21 de noviembre de 2018 fue autorizada por la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), y el pasado 26 de noviembre de 2018 fue aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Mty.

Acerca de Fibra Mty:

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

Advertencia Legal:

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Mty respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin

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

Contacto para Inversionistas:

Jaime Martínez Trigueros
Tel: (81) 41-60-14-03
jmartinez@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.