

Clave Cotización FMTY

Serie	14
Tipo de valor	CF
Número fideicomiso	2157
Clave participante	FIDUCIARIO
Fecha	2020-02-06

Razón Social

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO

Lugar CIUDAD DE MÉXICO

Asunto

FIBRA MTY ANUNCIA ACUERDO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN COMPLEJO DE OFICINAS EN GUADALAJARA, POR US\$ 100 MILLONES, CON LO QUE ALCANZARÍA APROXIMADAMENTE 80% DEL USO DE LOS RECURSOS DE SU ÚLTIMA OFERTA PÚBLICA.

Documento adjunto



Tipo de evento relevante

Otros eventos relevantes

Evento relevante

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/2157 ("FIBRA MTY") FIDEICOMISO BAJO EL CUAL SE EMITIERON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (CBFIS) CON CLAVE DE PIZARRA FMTY 14, HACE DEL CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSIONISTA QUE HA ALCANZADO UN ACUERDO VINCULANTE SUJETO A CONDICIONES SUSPENSIVAS PARA LA ADQUISICIÓN DEL COMPLEJO DE OFICINAS QUE FORMA PARTE DEL DESARROLLO URBANO CONOCIDO COMO "DISTRITO LA PERLA", LOCALIZADO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA, JALISCO.

SE ANEXA DICHO COMUNICADO DE PRENSA.

Documento adjunto

FIBRA MTY ANUNCIA ACUERDO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN COMPLEJO DE OFICINAS EN GUADALAJARA, POR US\$ 100 MILLONES, CON LO QUE ALCANZARÍA APROXIMADAMENTE 80% DEL USO DE LOS RECURSOS DE SU ÚLTIMA OFERTA PÚBLICA

Monterrey, Nuevo León, a 6 de febrero de 2020 – 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” o la “Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anuncia que ha alcanzado un acuerdo vinculante sujeto a condiciones suspensivas para la adquisición del complejo de oficinas que forma parte del desarrollo urbano conocido como “Distrito La Perla”, localizado en el área metropolitana de Guadalajara, Jalisco.

Es de particular importancia resaltar que una vez que se concluya esta transacción, en conjunto con la adquisición del portafolio “Garibaldi” anunciada el pasado mes de noviembre, e incluyendo los costos de cierre de ambas transacciones Fibra Mty estaría alcanzando aproximadamente un 80.0% de uso de los recursos netos provenientes de la última oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) realizada el pasado 28 de octubre de 2019, reiterando el compromiso de la Compañía en realizar un oportuno despliegue de los recursos obtenidos en inversiones acrecientes al flujo de efectivo por CBFIs de nuestros tenedores.

El proyecto “La Perla”, como ha sido denominado por Fibra Mty, consiste en dos edificios de oficinas (Bio y Esfera), que en su conjunto representan aproximadamente 43,067 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”) de oficinas, edificados sobre una superficie de terreno de aproximadamente 15,403 m². Este es un proyecto de oficinas multi-inquilino clase A diseñado por la reconocida firma de diseño y arquitectura Skidmore, Owings & Merrill y que fue terminado en 2018.

El complejo cuenta actualmente con una ocupación de aproximadamente 77.0% del ABR, siendo la totalidad de los arrendamientos existentes del tipo Neto Sencillo (N), es decir, el pago de la renta y gastos

operativos están a cargo del arrendatario, mientras que el arrendador está a cargo del pago del impuesto predial, seguro e inversiones de capital.

Los contratos de arrendamiento existentes a la fecha estimada de adquisición contarán con un plazo remanente ponderado al ingreso de aproximadamente 6.2 años y aproximadamente el 87.0% de ellos están denominados en dólares.

Esta es una compra progresiva en la que el pago del precio está sujeto a plazos, de tal forma que Fibra Mty realizaría los desembolsos en forma paulatina y proporcional a la ocupación e inicio del pago de la renta por parte de los arrendatarios conforme a los contratos de arrendamiento.



Se estima que la transacción definitiva se formalice entre marzo y abril de 2020, momento en el que se realizaría un primer pago de aproximadamente US\$ 78.96 millones como parte de un precio de compra total de hasta aproximadamente US\$ 100.48 millones, esperando que el complejo alcance su estabilización durante el 2020. Durante los doce meses posteriores a dicha estabilización podría generar un ingreso neto operativo (“NOI”) por hasta aproximadamente US\$ 8.44 millones.

Esta adquisición no solo representa una inversión en un mercado estratégico para Fibra Mty, sino que permitirá incrementar el flujo ajustado de operación (“AFFO”) por CBFi y tendrá un impacto positivo en los principales indicadores operativos del portafolio agregado de la Compañía. En tal sentido se espera que una vez que “La Perla” se incorpore al portafolio, el componente de ingreso bruto en dólares se ubique en niveles superiores al 73.0%, el nivel de ocupación ponderado al ingreso sea cercano al 96.0% y el plazo remanente de los arrendamientos ponderado al ingreso se coloque en alrededor de 6.0 años.

Es importante señalar que esta transacción se encuentra sujeta a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), misma que se encuentra en proceso de obtención, y a la auditoría de compra respectiva. La transacción fue aprobada por el Comité de Inversiones y el Comité Técnico de Fibra Mty mediante sesiones de fecha 22 de enero de 2020.

Finalmente la Compañía anuncia que ha concluido satisfactoriamente la adquisición del último edificio del Portafolio “Garibaldi” conforme a lo anunciado en fecha 27 de noviembre de 2019.

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, 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 Ley del Impuesto Sobre la Renta 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: 814160-1403

jmartinez@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.