

FIBRA MTY INCREMENTARÁ SU ABR EN MÁS DE 90,000 METROS CUADRADOS CON LA PRÓXIMA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO “PROVIDENCIA” Y DEL EDIFICIO “PROMETEO”

Monterrey, Nuevo León, a 19 de noviembre de 2015 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157 (el “Fideicomiso 2157”) también identificado como Fibra Mty (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty” o la “Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anuncia que ha alcanzado acuerdos vinculantes para la adquisición del Portafolio “Providencia” y del edificio “Prometeo”, conformados por naves industriales y un edificio de oficinas, respectivamente, las cuales en conjunto representan poco más de 90,600 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”). Estas propiedades se sumarían a los aproximadamente 351,500 metros cuadrados de ABR que suman el portafolio inicial de contribución, las propiedades recientemente adquiridas, así como algunas adquisiciones que se encuentran en proceso de cierre y que han sido previamente anunciadas¹.

Las características de esta operación, descritas a continuación, tales como el precio de compra y los términos de los arrendamientos, así como las economías de escala propias de una administración interna, las convierten en adquisiciones muy relevantes, ya que permitirán a Fibra Mty incrementar el flujo de operación (“FFO”) por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”).

El precio total aproximado de ambas transacciones en su conjunto asciende a la cantidad de Ps. 1,226 millones, más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que generen un Ingreso Neto Operativo (“NOI”) potencial de aproximadamente Ps. 102 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición.

Estas adquisiciones no sólo permitirán a Fibra Mty incrementar su ABR en 26%, añadiendo al portafolio 9 propiedades nuevas a las 32 ya existentes y/o en proceso de integración, sino también contar con un socio estratégico en el estado de Coahuila quien podrá contribuir futuros proyectos al patrimonio de Fibra Mty. Asimismo, se reforzaría la presencia de la Compañía en uno de los principales corredores de oficinas de Monterrey y del Norte del país.

Portafolio “Providencia”

El portafolio “Providencia” está conformado por 8 edificios industriales, con un total de aproximadamente 82,545 metros cuadrados de ABR. Todas las propiedades se encuentran localizadas dentro del área metropolitana de Saltillo, Coahuila y cuentan con una edad promedio de poco más de tres años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 100%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción.

¹ Incluyen las compras de los edificios Nico 1 y Santiago, mismos que se encuentran en construcción y serán concluidos durante el primer trimestre de 2016. Asimismo, se incluye el portafolio Huasteco actualmente en proceso de integración.

El portafolio está rentado en su totalidad a 9 empresas multinacionales de los sectores automotriz y logístico, siendo todos los contratos de arrendamiento denominados en Dólares y de tipo triple neto (“NNN”), es decir, los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos, seguros e impuesto predial de los inmuebles. En su conjunto, los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo remanente ponderado al NOI de 5.3 años.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de Ps. 777 millones, más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que el portafolio “Providencia” genere un NOI potencial adicional por Ps. 67.8 millones de pesos durante los doce meses posteriores a su adquisición. Esta transacción permitirá incrementar en aproximadamente el 14% el NOI del portafolio existente de la Compañía.

La adquisición del portafolio “Providencia” representa la entrada de la Compañía al mercado inmobiliario de Saltillo, mercado que por su naturaleza y cercanía a Monterrey representa un complemento natural para nuestras inversiones, particularmente en el sector industrial.

La operación será liquidada mediante el pago en efectivo de aproximadamente Ps. 744 millones, los Ps. 33 millones restantes serán pagados mediante CBFIs de Fibra Mty.

En cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta adquisición fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra Mty, previa recomendación del Comité de Inversiones, el pasado 26 de octubre de 2015, y está sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Mty, toda vez que de llevarse a cabo, el valor de la operación representaría más del 20% del valor del Patrimonio de la Compañía.

Es importante mencionar que conforme a los acuerdos alcanzados, la formalización de esta adquisición está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y en la medida necesaria a la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, incluyendo sin limitar la autorización o no objeción de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

Edificio “Prometeo”

El edificio “Prometeo” consiste en un inmueble de oficinas clase A con un total de aproximadamente 8,135 metros cuadrados de ABR. Se encuentra localizado dentro del corredor de oficinas de Valle Oriente, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. El edificio cuenta con una edad de 11 años y una tasa de ocupación del 100%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción.

El inmueble está rentado en su totalidad a 3 empresas multinacionales de los sectores de servicios y transportación, siendo todos los contratos de arrendamientos denominados en Dólares y de tipo doble neto (“NN”), es decir, los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos

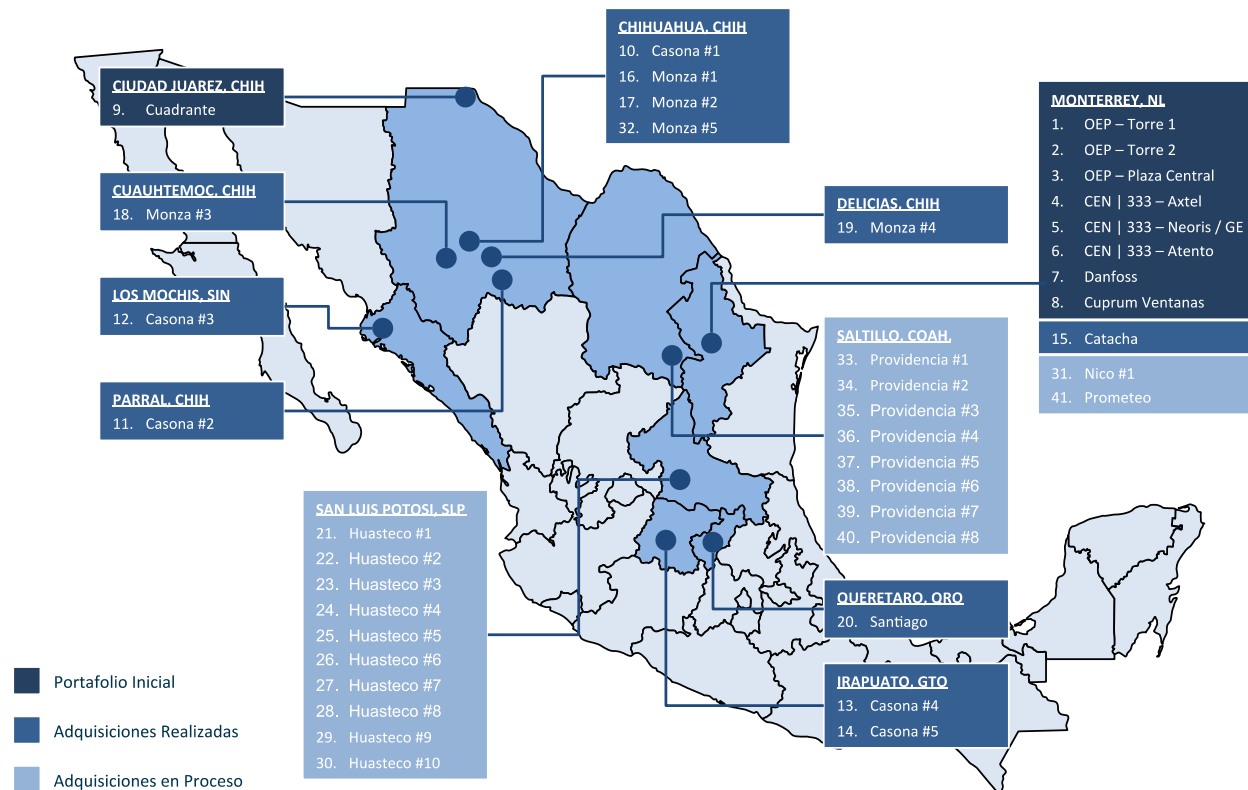
y seguros del edificio, quedando el impuesto predial a cargo del propietario. En su conjunto, los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo remanente ponderado al NOI de 8.7 años.

Con esta transacción Fibra Mty incursiona en el corredor de Valle Oriente, una de las zonas que proporciona a sus usuarios un excelente acceso a amenidades de primera calidad, incluyendo los mejores hoteles, hospitales, edificios de oficinas modernos y algunos de los centros comerciales y de entretenimiento más exclusivos de la ciudad.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de Ps. 449 millones, más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que el edificio “Prometeo” genere un NOI potencial adicional por Ps. 34.2 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición. Se tiene contemplado liquidar la operación en su totalidad mediante pago en efectivo.

En cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta adquisición fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra Mty, previa recomendación del Comité de Inversiones, el pasado 26 de octubre de 2015.

Estas transacciones permitirán a Fibra Mty consolidar un portafolio de 41 propiedades, con presencia en 11 mercados, localizados en 7 entidades de nuestro país.



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 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, con un componente preponderante de oficinas. El portafolio de Fibra Mty está compuesto por 7 edificios de oficinas, 9 naves industriales y 5 edificios comerciales; actualmente se encuentran 16 naves industriales, 3 edificios de oficinas y 1 edificio comercial más en proceso de incorporación. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Contacto para Inversionistas:

Jaime Martínez Trigueros, CFO

Tel: (81) 41-60-14-03

jmartinez@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.