

FIBRA MTY INCURSIONARÁ EN EL MERCADO DE OFICINAS DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO CON LA ADQUISICIÓN DEL EDIFICIO “FORTALEZA”

Monterrey, Nuevo León, a 19 de abril de 2016 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157 (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 un acuerdo vinculante sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones para la adquisición del edificio “Fortaleza”, conformado por un edificio de oficinas clase A+ con una superficie total aproximada de 15,200 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”). Esta propiedad se sumaría a los aproximadamente 442,345 metros cuadrados de ABR que suman el portafolio inicial de contribución, las propiedades recientemente adquiridas, y aquellas 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, permitirán a Fibra Mty incrementar el flujo de operación (“FFO”) por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario de Fibra Mty en circulación.

El edificio “Fortaleza” está localizado dentro del área conurbada de la Ciudad de México – particularmente en el corredor de Interlomas – y cuenta con una edad promedio de aproximadamente 11 años. El edificio cuenta con una tasa de ocupación del 96%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción y esperamos alcanzar niveles cercanos al 100% en los próximos meses.

El edificio está rentado a 5 empresas nacionales y multinacionales, primordialmente de los sectores de productos de consumo e informática, siendo el 51% de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento respectivos denominados en Dólares de los Estados Unidos de América y de tipo neto sencillo (“N”), es decir, los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta los costos operativos, siendo a cargo del propietario los seguros e impuesto predial del inmueble. En su conjunto, los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo remanente ponderado al ingreso neto operativo (“NOI” por sus siglas en inglés) de 2.9 años.

Sujeto a la materialización de los acuerdos respectivos, el precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de Ps. 655 millones, más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que genere un NOI potencial de aproximadamente Ps. 46.1 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición. Sin embargo, dadas las condiciones de desocupación y ciertas provisiones en los contratos de arrendamiento materiales del inmueble, esperamos que dicho NOI pudiera incrementarse a mediano plazo a niveles de aproximadamente Ps. 53.3 millones.

¹ Incluyen las compras de los portafolios Huasteco y Providencia, así como el edificio Nico 1, mismos que se encuentran actualmente en proceso de integración.

Esta adquisición no sólo permitirá a Fibra Mty incrementar su ABR del segmento de oficinas en poco más de 15%, sino también le permitirá a la Compañía incursionar dentro del principal mercado de oficinas de nuestro país y de Latinoamérica. De materializarse esta transacción, Fibra Mty consolidaría un portafolio de 42 propiedades, con presencia en 12 mercados, localizados en 8 entidades de nuestro país.

La operación será liquidada mediante el pago en efectivo de la totalidad del precio de compra y se tiene previsto que el cierre definitivo pudiera llevarse a cabo durante el segundo trimestre del 2016.

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 18 de abril de 2016.

De conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores vigentes (la "Circular Única"), se informa que esta transacción actualiza el supuesto de reestructura societaria que contempla la referida Circular Única, toda vez que se trata de una adquisición de activos que representa, cuando menos, el 10% de los activos y el 10% de las ventas totales consolidados del ejercicio anterior de Fibra Mty. Al respecto, toda vez que a la fecha existen condiciones inherentes a la operación que impiden que Fibra Mty cuente con la información necesaria para elaborar y presentar el folleto informativo respectivo conforme a las disposiciones de la Circular Única, Fibra Mty diferirá la presentación de dicho folleto informativo y lo estará presentando a más tardar el día hábil siguiente a la fecha en que Fibra Mty disponga de dicha información, misma que consiste principalmente en la información financiera proforma sobre la transacción y el informe del auditor externo conforme a lo señalado en la Circular Única y su Anexo P, información que Fibra Mty estima tener disponible antes de concluir el segundo trimestre de 2016.

Es importante mencionar que conforme a los acuerdos alcanzados, la formalización de esta adquisición y los acuerdos respectivos están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, entre las que se encuentran, en la medida necesaria, 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).

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 8 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.