

**FIBRA MTY ANUNCIA LA EXITOSA ADQUISICIÓN DEL EDIFICIO “PATRIA”  
POR UN MONTO TOTAL ESTIMADO DE ENTRE \$313 Y 325 MILLONES DE PESOS**

Monterrey, Nuevo León, a 03 de octubre 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) (el “Fideicomiso 2157” o “Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anunció hoy que ha concluido exitosamente la adquisición del inmueble de oficinas denominado “Patria”, misma transacción que fue previamente anunciada.

“Patria” consiste en un edificio nuevo de oficinas de 9 niveles con un área bruta rentable (“ABR”) de aproximadamente 8,050 metros cuadrados construido sobre un terreno de aproximadamente 2,660 metros cuadrados de superficie localizado dentro del área metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que será ocupado por diferentes empresas del sector privado. El edificio cuenta con la certificación LEED Plata (*Leadership in Energy and Environmental Design*) del USGBC (*US Green Building Council de los Estados Unidos de América*), por su alta eficiencia energética y el consecuente ahorro en gasto operativo, tanto para los usuarios como para el edificio en general.

El edificio cuenta actualmente con contratos de arrendamiento firmados por aproximadamente el 76% del ABR total del edificio, todos ellos de tipo neto sencillo (N), es decir, el arrendatario paga la renta y los gastos operativos del inmueble, estando a cargo del arrendador el pago del seguro y el impuesto predial. La vigencia inicial de los contratos de arrendamiento es de un plazo remanente ponderado al ingreso de 4.0 años.

La liquidación de la transacción ha sido pactada de manera progresiva, de tal forma que Fibra Mty adquirió el 100% del ABR total del edificio al momento de la firma de la operación, sin embargo, únicamente liquidó la parte del precio asociada a los espacios que cuentan con contratos de arrendamiento vigentes y generando ingresos por renta. La liquidación del precio del ABR remanente asociada a espacios vacantes se llevará a cabo una vez que dichos espacios cuenten con contratos de arrendamiento vigentes y generando ingresos por renta.

El desembolso inicial fue por un monto de Ps. 250.6 millones más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones, y otros impuestos y gastos de adquisición, y fue liquidado en su totalidad mediante un pago en efectivo. Se espera que los contratos de arrendamiento correspondientes a este primer pago generen un ingreso operativo neto (“ION”) estimado de Ps. 21.6 millones durante los doce meses posteriores a la adquisición y un ION adicional de Ps. 1.7 millones a partir del segundo año debido a periodos de gracia de ciertos contratos de arrendamiento.

El resto del precio de compra total será cubierto al vendedor en una sola exhibición o en pagos parciales a más tardar dentro de los próximos 12 meses, en función de la ocupación e inicio del cobro de la renta de los espacios disponibles, a razón de una tasa anual de capitalización del 9.65% sobre el ION que generen los nuevos arrendamientos correspondientes. De expirar dicho plazo, Fibra Mty tendrá la opción de

adquirir los espacios que en ese momento se encuentren vacantes a un precio de aproximadamente Ps. 32,910 por metro cuadrado de ABR.

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

\*\*\*

#### **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: (81) 41-60-14-03  
jmartinez@fibramty.com  
Monterrey, N.L., México.