

ASUNTOS A TRATAR EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CBFIS DE FECHA 12 DE OCTUBRE 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 el “Fideicomiso”) el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, pone a disposición de sus tenedores la información a ser presentada para aprobación en la asamblea ordinaria de tenedores que se celebrará el próximo 12 de octubre de 2020 a las 11:00 horas conforme a lo siguiente:

I. Ratificación de la totalidad de los acuerdos adoptados por los Tenedores mediante la asamblea ordinaria anual de tenedores de los CBFIs de fecha 29 de abril de 2020.

En el primer punto del orden del día se propondrá ratificar la totalidad de los acuerdos adoptados por los Tenedores mediante asamblea ordinaria anual de tenedores de los CBFIs de fecha 29 de abril de 2020, los cuales pueden ser consultados en <https://www.fibramty.com/es/asamblea-tenedores>.

II. Discusión y en su caso aprobación de una propuesta para llevar a cabo una oferta pública y colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“CEBUREs”) al amparo del programa multivalor de Fibra Mty, como emisor recurrente, que le permite emitir y ofertar tanto CBFIs como CEBUREs, según dicho programa multivalor fue aprobado por los Tenedores en asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2017, y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 24 de mayo de 2017 (el “Programa”), hasta por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios adicionales.

En el segundo punto del orden del día se presentará para su discusión y, en su caso, aprobación una propuesta para llevar a cabo una oferta pública y colocación de CEBUREs hasta por un monto que no deberá exceder del monto total autorizado remanente al amparo del Programa, la cual podrá ser objeto de una o varias reaperturas mediante la emisión de CEBUREs adicionales, considerando una emisión y colocación inicial por un monto de hasta USD\$100,000,000.00 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y por un número total de hasta 1,000,000 (un millón) de CEBUREs, los cuales, serían objeto de una oferta pública primaria en México, considerando un valor nominal por CEBURE de USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), en el entendido que dicha colocación, así como los términos, condiciones y características definitivos de la misma estarían sujetos a las observaciones que en su momento pudiera tener la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,

S.A. de C.V., así como a las condiciones de mercado que prevalezcan a la fecha en que se lleve a cabo la misma.

Al respecto, los términos, condiciones y características preliminares que se proponen para llevar a cabo la oferta pública y colocación inicial de CEBUREs al amparo del Programa son los que se señalan a continuación:

Fiduciario Emisor:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (el " <u>Fiduciario Emisor</u> " o el " <u>Emisor</u> ").
Fideicomitente:	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIs.
Administrador:	Administrador Fibra Mty, S.C. (el " <u>Administrador</u> "), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:	Hasta \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 850,000,000 (ochocientos cincuenta millones) de CBFIs y realizarse tantas Emisiones de Cebures al amparo del Programa como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo.
Acto Constitutivo:	Los CEBUREs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 (según el mismo ha sido modificado, el " <u>Fideicomiso</u> " o el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ", según corresponda) de fecha 25 de julio de 2014 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, mismo Contrato de Fideicomiso que fue re expresado e íntegramente modificado en fechas 1 de diciembre de 2014 y 4 de septiembre de 2017, respectivamente.

Clave de Pizarra:	“FMTY 20D”.
[Número total de Certificados Bursátiles:]	[Hasta 1,000,000 (un millón) de CEBUREs.]
[Valor nominal de los Certificados Bursátiles:]	USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) cada uno.
Denominación:	Los CEBUREs emitidos al amparo de la presente Emisión estarán denominados en Dólares.
Valor del Dólar en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:	\$[*] ([*] pesos [*/100 M.N.)
Mecanismo de Asignación:	Los CEBUREs se colocarán a través del mecanismo de cierre de libro.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Primera Emisión de CEBUREs.
Tasa de Referencia:	[Tasa de Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América a un plazo de 7 años (“TREASURY a 7 años”)]
[Monto de la Oferta de los Certificados Bursátiles:]	Hasta USD\$100,000,000.00 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América).
[Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:]	USD\$100.00 (cien Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), cada uno, equivalente a \$[*] ([*] pesos [*/100 M.N.) cada uno, considerando el valor del Dólar en la Fecha de Emisión.]
[Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:]	[2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, equivalentes a 14 (catorce) periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días, o aproximadamente 7 (siete) años.]
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso está conformado, entre otros, por los siguientes activos: (a) los Activos Inmobiliarios, incluyendo enunciativamente en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (b) las cantidades depositadas en las cuentas del fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (c) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (d) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (e) todas y cada una de las

cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario:

Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 59 (cincuenta y nueve). Ver el apartado “*Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad del fideicomiso*” del Prospecto y la Sección “*III. Acontecimientos Recientes*” del Suplemento.

Derechos que Confieren a los Tenedores:

Los Tenedores de CEBUREs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CEBUREs, relativos a las Emisiones al amparo del Programa conforme a lo establecido en el Título o en el Suplemento.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:

[27] de [octubre] de 2020.

Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:

[28] de [octubre] de 2020.

Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:

[28] de [octubre] de 2020.

Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:

[30] de [octubre] de 2020.

Fecha de Publicación del Aviso de colocación con fines Informativos de los Certificados Bursátiles:

[28] de [octubre] de 2020.

Fecha de Registro en la BMV de los Certificados Bursátiles:

[30] de [octubre] de 2020.

Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:

[30] de [octubre] de 2020.

Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles:	[22] de [octubre] de [2027]
Fuente de Pago:	El pago de principal e intereses respecto de los CEBUREs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).
[Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario Emisor:]	[USD\$[●] ([●] Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), aproximadamente una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en el capítulo “VI Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento]
Garantía:	Los CEBUREs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:	“AA(mex)”, es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:	“HR AA”, es decir, que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.
Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:	A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los CEBUREs devengarán un interés bruto anual a una Tasa de Interés Bruto Anual de [*]% ([*] por ciento) sobre su valor nominal. Dicha tasa de interés se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Véase el apartado “II. LA OFERTA – b. Forma de Cálculo de los Intereses”, del Suplemento. Los intereses ordinarios que devengarán los CEBUREs deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles:

[*]% ([*] por ciento). La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa del TREASURY de 7 años de [*]% ([*] por ciento) adicionando [*]% ([*] por ciento) en la Fecha de Cierre de Libro de los CEBUREs.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los CEBUREs (y en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia previsto en la Sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del Suplemento), se causarán intereses moratorios en sustitución de los ordinarios sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual para los CEBUREs aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento, más [2.00] ([dos]) puntos porcentuales. Los intereses serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal exigible haya quedado íntegramente cubierta sobre una base de 360 (trescientos sesenta días) y por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Col Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México. En el entendido que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

Mecánica de liquidación de la Emisión:

A través de su respectivo custodio, cada uno de los Tenedores que adquiera los Certificados Bursátiles efectuará el pago en dólares en las oficinas a nombre de [●], en las oficinas ubicadas en [●], en la cuenta fuera de México, número [●], [●], o en la cuenta que en su momento den a conocer los Intermediarios Colocadores. En caso de que algún Tenedor requiera efectuar el pago en Pesos, deberá consultar con su propio custodio sobre la posibilidad de hacerlo y en su caso el tipo de cambio que le resultaría aplicable. Lo anterior en el entendido de que el Emisor solo recibirá Dólares de la presente Emisión.

Mecánica de liquidación de principal e intereses:

El Emisor efectuará el pago de principal y de intereses que generen los CEBUREs en Dólares a las oficinas de [Bank of America N.A.] ubicadas en [1655 Grant Street BLDG-A-10 94520, Concord, California], en la cuenta número [62904-25160 BIC Code: BOFAUS3N ABA número 026009593] a nombre de Indeval o en la cuenta que en su momento dé a conocer el Representante Común. En caso de que por alguna razón, Indeval durante la vigencia de la emisión ya no cuente con la cuenta señalada en el párrafo anterior, o no pueda prestar el servicio, o recibir los recursos en esta cuenta por cualquier causa, Indeval informará por escrito al Emisor y al Representante Común, el (los) número(s) de cuenta (s) en las que podrá recibir los recursos.

El Indeval únicamente efectuará pagos y liquidaciones en el lugar de pago indicado y de conformidad con la mecánica establecida en el título, asimismo, trasladará los recursos en dólares a la cuenta que cada custodio le instruya. En caso de que algún Tenedor requiera recibir Pesos, deberá consultar a su propio custodio, sobre la posibilidad de hacerlo y, en su caso, el tipo de cambio que le resultaría aplicable. Lo anterior en el entendido que el Emisor e Indeval se liberan de cualquier responsabilidad trasladando los recursos en dólares a la cuenta que cada custodio le instruya. En caso de que el pago de principal y los intereses que en su caso, puedan generar los CEBUREs no sea depositado en la cuenta correspondiente por el Emisor, Indeval no estará obligado, ni será responsable de entregar el título, o las constancias correspondientes a dichos pagos.

Los Tenedores que instruyan a su custodio a recibir el pago de principal y de intereses en Pesos, se sujetarán al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual pudiera no ser el más favorable.

El Emisor solventa sus obligaciones de pago bajo el título mediante el pago en dólares conforme se establece en los párrafos anteriores. No habrá ajustes en el valor de los CEBUREs al momento de pago debido al tipo de cambio utilizado por los custodios. Por consiguiente, el valor de los CEBUREs que los tenedores reciban después de aplicado el tipo de cambio utilizado por los custodios pudiera no ser el más favorable.

El pago de los CEBUREs denominados en dólares, podrá realizarse, a elección del Tenedor, conforme lo acuerde con su custodio bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin responsabilidad u obligación para el Emisor ni para Indeval, mediante (i) situaciones de fondos en cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en moneda extranjera, o (ii) la entrega de documentos a la vista denominados en moneda extranjera y pagadera en el extranjero o (iii) mediante transferencia electrónica. En este sentido, cada uno de los Tenedores deberá manifestar al custodio su elección respecto a la forma de recibir los pagos de principal e intereses que devenguen los CEBUREs.

Lugar y Forma de Pago:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los CEBUREs se pagarán en la forma y fechas señaladas en el Título, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso,

Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otra dirección que el Indeval dé a conocer en caso de que cambie su domicilio, contra la entrega del Título, o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda.

Periodicidad en el Pago de los Intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los CEBUREs se liquidarán en aquellas fechas señaladas, conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y en el Suplemento, durante la vigencia de la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el [30] de [abril] de 2021.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los CEBUREs podrán darse por vencidos anticipadamente en caso de que suceda cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado establecidas en el Título y que se reproducen en el Suplemento. Ver Sección “*Causas de Vencimiento Anticipado*” del Suplemento.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer:

El Emisor estará obligado a cumplir con las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establecen en el Título y se reproducen en el Suplemento.

Régimen Fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CEBUREs se encuentra sujeta: (i) para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en los artículos 54 y 135 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los CEBUREs deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CEBUREs, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:

Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente CEBUREs Adicionales a los CEBUREs a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Suplemento y en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado “Factores de Riesgo”.
Legislación Aplicable y Jurisdicción:	Los CEBUREs que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CEBUREs, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CEBUREs, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Agente Estructurador:	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

En el tercer punto del orden del día se propondrá a los Tenedores la designación de delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesarios, los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores.

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 podrían incluir, 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 podrían reflejar la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que podrían provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este documento. 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. Este documento no constituye una asesoría o recomendación de especie alguna, por lo que los lectores no deberán basar sus decisiones en el contenido del mismo.

Contacto para Inversionistas:

Jaime Martínez Trigueros

Tel: 814160-1403

jmartinez@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.