

FIBRA MTY INCREMENTA ABR POR 40% CON PRÓXIMA ADQUISICIÓN DE PORTAFOLIO “HUASTECO”

Monterrey, Nuevo León, a 24 de junio 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 para la adquisición de Portafolio “Huasteco”, un portafolio diversificado de propiedades de oficinas, naves industriales y locales comerciales, las cuales en conjunto representan poco más de 96,200 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”). Estas propiedades se sumarían a los aproximadamente 239,200 metros cuadrados del portafolio inicial de contribución y adquisiciones¹ recientemente anunciadas y que se encuentran en proceso de cierre.

Las características de esta operación, descritas a continuación, tales como el precio de compra, los términos de los arrendamientos, las condiciones de la deuda adquirida, así como las economías de escala propias de nuestra administración interna, la convierten en una adquisición acreciente ya que incrementará el flujo de operación (“FFO”) por cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) de Fibra Mty.

Esta adquisición no sólo permitiría a Fibra Mty incrementar su ABR en 40%, añadiendo 10 nuevas propiedades a las 20 ya existentes y en proceso de integración al portafolio de la Compañía, sino también contar con un socio estratégico de altísima calidad en la región del Bajío que podrá contribuir futuros proyectos al patrimonio de Fibra Mty.

El portafolio “Huasteco” consiste en 7 edificios industriales, con un total aproximadamente de 89,180 metros cuadrados de ABR; 2 edificios de oficinas con un total aproximadamente de 5,960 metros cuadrados de ABR; y 1 desarrollo comercial con aproximadamente 1,070 metros cuadrados de ABR. Todas las propiedades se encuentran localizadas dentro del área metropolitana de la ciudad de San Luis Potosí, SLP y cuentan con una edad promedio de poco más de 3 años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 97%, misma que se espera pueda incrementarse aún más al momento de concretarse la transacción.

Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty, comentó, “Esta adquisición es consistente con nuestra estrategia de crecimiento difundida durante el proceso de la oferta pública inicial de Fibra Mty, y más recientemente en el reporte de la Compañía correspondiente al primer trimestre del 2015. Esta transacción, en conjunto con el resto de las adquisiciones que la Compañía ha anunciado a lo largo del 2015, le permitirá alcanzar un NOI superior a los \$446 millones de pesos, completando cerca del 93% de los \$2,250 millones de pesos del programa inicial de compras anunciado en enero de este año. Además, con esto penetramos el mercado de San Luis Potosí que, además de ser el mercado industrial inmobiliario con la tasa más baja de desocupación a nivel nacional (tan sólo el 0.5%), representa uno de los principales destinos de la industria automotriz y tan sólo en lo que falta del año se espera que lleguen más de 70 empresas con una fuerte inversión extranjera, todas ellas vinculadas o proveedoras de este sector.”

¹ Incluye la compra del Edificio Nico 1, mismo que se encuentra en construcción y será concluido durante el último trimestre de 2015. Se incluye una propiedad adicional del Portafolio Monza que se encuentra en negociación.

Los contratos de arrendamiento en las propiedades industriales son en su totalidad contratos 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, mientras que los arrendamientos en los edificios de oficinas y el desarrollo comercial están celebrados en Pesos y de tipo doble neto (“NN”), siendo el impuesto predial a cargo del propietario. En su conjunto, los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo remanente ponderado al Ingreso Neto Operativo (“NOI”) de 5.9 años.

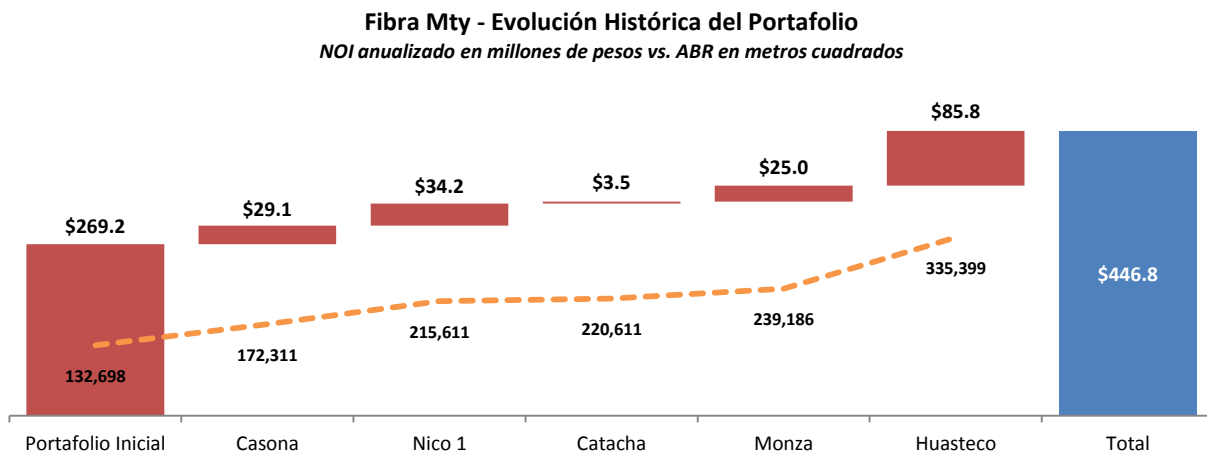
La base de arrendatarios está conformada por empresas de muy alta calidad de los sectores logísticos, aduanales, manufactura, servicios profesionales y comercio, de origen tanto nacional como extranjero.

Esta transacción representa un monto total aproximado de \$1,100 millones de pesos, más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que el portafolio “Huasteco” genere un NOI adicional por \$85.8 millones de pesos durante los doce meses posteriores a su adquisición, es decir un incremento de aproximadamente el 25.7% en el NOI del portafolio existente.

La operación será liquidada mediante aproximadamente 55.6 millones de CBFIs de Fibra Mty; el resto del precio de compra está compuesto por deuda existente a largo plazo con un saldo estimado a la fecha de aproximadamente \$389.8 millones de pesos, misma que será absorbida por la Compañía.

En cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta adquisición se encuentra sujeta a la aprobación del Comité Técnico de Fibra Mty, previa recomendación del Comité de Inversiones, así como 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).



Acerca de Fibra Mty:

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) constituido recientemente y con inicio de 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 y 7 naves industriales; actualmente se encuentran 9 naves industriales, 2 edificios de oficinas y 6 edificios comerciales 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.