

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA



FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.



BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,  
FIDUCIARIO

### FIDEICOMITENTE

### FIDUCIARIO

CON BASE EN EL PROGRAMA CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES Y DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (INDISTINTAMENTE, LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O “CEBURES”) A SER EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CONSTITUIDO POR FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$10'000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES O EN UNIDADES DE INVERSIÓN PARA EL CASO DE LOS CEBURES; SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 1,000,000 (UN MILLÓN) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON VALOR NOMINAL DE USD\$100.00 (CIEN DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100) CADA UNO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”).

### MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta USD\$100,000,000.00  
(CIEN MILLONES DE DÓLARES)  
EQUIVALENTE A  
\$[•]  
[•]/100 M.N.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este aviso (el “Aviso”) y que no se definen en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el Suplemento relativo a esta emisión de Certificados Bursátiles, según sea el caso.

<b>Fiduciario Emisor:</b>	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 “Fiduciario Emisor” o el “Emisor”).
<b>Fideicomitente:</b>	Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V. (el “Fideicomitente”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de los CBFIs.
<b>Administrador:</b>	Administrador Fibra Mty, S.C. (el “Administrador”), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:</b>	Hasta \$10'000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en forma combinada o su equivalente en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (“Dólares”) o en Unidades de Inversión (“UDIs”) 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 el Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Vigencia del Programa</b>	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria nacional.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo.
<b>Acto Constitutivo:</b>	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2157 (según el mismo ha sido modificado, el “Fideicomiso” o el “Contrato de Fideicomiso”, 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 con fechas 1 de diciembre de 2014, y 4 de septiembre de 2017.
<b>Clave de Pizarra:</b>	“FMTY 20D”.

<b>Número total de Certificados Bursátiles:</b>	Hasta 1,000,000 (un millón) de Certificados Bursátiles.
<b>Valor nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	USD\$100.00 (cien Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100) cada uno (" <u>Valor Nominal</u> ").
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión estarán denominados en Dólares.
<b>Valor del Dólar en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:</b>	\$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.), mismo que fue determinado en la Fecha de Cierre de Libro y será utilizado para liquidar los Certificados Bursátiles que adquieran los Tenedores, de conformidad con la Sección " <i>Mecánica de Liquidación</i> " del Suplemento.
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de cierre de libro.
<b>Número de Emisión al Amparo del Programa:</b>	Primera Emisión.
<b>Tasa de Referencia:</b>	Tasa de Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América a un plazo de 7 años ("TREASURY a 7 años")
<b>Monto de la Oferta de los Certificados Bursátiles:</b>	Hasta USD\$100,000,000.00 (cien millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100), equivalente a \$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.) en la Fecha de Cierre del Libro.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:</b>	USD\$100.00 (cien Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 00/100) cada uno, equivalente a \$[●] ([●] pesos [●]/100 M.N.) cada uno, considerando el Valor del Dólar en la Fecha de Cierre del Libro.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>	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.
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	El Patrimonio del Fideicomiso se conforma, de los siguientes activos (conjuntamente el " <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> "): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<b>Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario:</b>	Las propiedades sobre las cuales somos propietarios directa o indirectamente son 59. Ver el apartado " <i>Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad del fideicomiso</i> " del Prospecto y la Sección " <i>III. Acontecimientos Recientes</i> " del Suplemento.
<b>Derechos que Confieren a los Tenedores:</b>	Los tenedores de Cebures (los " <u>Tenedores</u> ") 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.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>	28 de octubre de 2020.
<b>Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:</b>	29 de octubre de 2020.
<b>Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>	29 de octubre de 2020.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>	3 de noviembre de 2020.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de colocación con fines Informativos de los Certificados Bursátiles:</b>	29 de octubre de 2020.
<b>Fecha de Registro en la BMV de los Certificados Bursátiles:</b>	3 de noviembre de 2020.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>	3 de noviembre de 2020.

<b>Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles</b>	26 de octubre de 2027.
<b>Fuente de Pago:</b>	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).
<b>Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario Emisor:</b>	<p> \$[98,860,244.36] ([noventa y ocho millones ochocientos sesenta mil doscientos cuarenta y cuatro] Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América 36/100), equivalente a \$[●] ([●]pesos [●]/100 M.N.) considerando el Valor del Dólar en la Fecha de Cierre del Libro aproximadamente una vez descontados los gastos en los que se incurre, descritos en el capítulo "VI Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento, y serán utilizados para amortizar deuda por USD\$[90,672,142.00] ([noventa millones seiscientos setenta y dos mil ciento cuarenta y dos] Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América)Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), de conformidad con la Sección "Destino de los Fondos" del Suplemento. </p>
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
<b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:</b>	<p> "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 calificadas 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. </p>
<b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles:</b>	<p> "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. </p>
<b>Calificación global otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a los Certificados Bursátiles.</b>	<p> "BB+", es decir, indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo 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. </p>
<b>Calificación global otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.</b>	<p> "HR BBB- (G)", es decir, que el emisor con esta calificación ofrece moderada seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen moderado riesgo crediticio, con debilidad en la capacidad de pago ante cambios 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. </p>
<b>Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:</b>	<p> A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles 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 Certificados Bursátiles deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. </p>
<b>Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles:</b>	<p> [●]% ([●] 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 Certificados Bursátiles. </p>
<b>Intereses Moratorios:</b>	<p> En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles (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 Certificados Bursátiles aplicable durante el Periodo de Intereses en que ocurra 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 haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre una base de 360 (trescientos sesenta días) y por los días efectivamente transcurridos en mora. </p>

	<p>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. 0600, 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.</p>
<b>Lugar y Forma de Pago:</b>	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles 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.</p>
<b>Periodicidad en el Pago de los Intereses:</b>	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles 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 4 de mayo de 2021.</p>
<b>Causas de Vencimiento Anticipado:</b>	<p>Los Certificados Bursátiles 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.</p>
<b>Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer:</b>	<p>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.</p>
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>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. 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 Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.</p>
<b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:</b>	<p>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").</p>
<b>Depositario:</b>	<p>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".</p>
<b>Posibles Adquirentes:</b>	<p>Los Certificados Bursátiles 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.</p>
<b>Legislación Aplicable y Jurisdicción:</b>	<p>Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.</p>
<b>Representante Común: Agente Estructurador</b>	

#### Intermediarios Colocadores



Agente Estructurador



Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

LA PRESENTE EMISIÓN CONTEMPLA LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO SINDICADO QUE SE DETALLA EN LA SECCIÓN "II. LA OFERTA – (C) DESTINO DE LOS FONDOS" DEL SUPLEMENTO, EN EL CUAL PARTICIPAN COMO ACREDITANTES DEL SINDICATO SOCIEDADES DEL MISMO GRUPO FINANCIERO QUE CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER Y SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA S.A. DE C.V, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, QUE ACTÚAN COMO INTERMEDIARIOS COLOCADORES EN LA PRESENTE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. POR LO ANTERIOR, DICHS INTERMEDIARIOS COLOCADORES PODRÍAN TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL AL DE LOS INVERSIONISTAS.

LOS DICTÁMENES LOCALES Y GLOBALES SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EMITIDOS POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V. Y HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V., NO CONTEMPLAN LA INFORMACIÓN FINANCIERA MÁS RECIENTE DISPONIBLE A LA FECHA DEL PRESENTE AVISO. HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V., ASIGNÓ SU CALIFICACIÓN "HR AA" EN ESCALA NACIONAL, LA CUAL INDICA QUE EL EMISOR O EMISIÓN CON ESTA CALIFICACIÓN SE CONSIDERA CON ALTA CALIDAD CREDITICIA, Y OFRECE GRAN SEGURIDAD PARA EL PAGO OPORTUNO DE DEUDA, Y SU CALIFICACIÓN "HR BBB- (G)" EN ESCALA GLOBAL, LA CUAL INDICA QUE EL EMISOR CON ESTA CALIFICACIÓN OFRECE MODERADA SEGURIDAD PARA EL PAGO OPORTUNO DE OBLIGACIONES DE DEUDA. ASIMISMO, FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V. ASIGNÓ SU CALIFICACIÓN AA (MEX) EN ESCALA NACIONAL, LA CUAL INDICA UNA EXPECTATIVA DE MUY BAJO RIESGO DE INCUMPLIMIENTO EN RELACIÓN A OTROS EMISORES U OBLIGACIONES EN EL MISMO PAÍS Y SU CALIFICACIÓN "BB+" EN ESCALA GLOBAL, LA CUAL INDICA UNA EXPECTATIVA DE MUY BAJO RIESGO DE INCUMPLIMIENTO EN RELACIÓN A OTROS EMISORES U OBLIGACIONES EN EL MISMO PAÍS. PARA LA EMISIÓN DE DICHAS CALIFICACIONES, LAS AGENCIAS CALIFICADORAS UTILIZARON ESCENARIOS Y VALUACIONES TOMANDO EN CUENTA LAS CIFRAS PROPORCIONADAS A JUNIO DE 2020. CONSECUENTEMENTE CUALQUIER CAMBIO EN TAL INFORMACIÓN O CUALQUIER INFORMACIÓN ADICIONAL, PODRÍA RESULTAR EN UNA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN CITADA.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa de colocación autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 2362-1.81-2017-011, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Los Certificados Bursátiles objeto de la primera emisión al amparo del Programa se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2017-097-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

"La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Aviso ni en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes".

El presente Aviso se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrá consultarse en Internet en las siguientes páginas: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibramty.com](http://www.fibramty.com).

Autorización publicación CNBV No. 153/12830/2020 de fecha 27 de octubre de 2020.

Ciudad de México, a 28 de octubre de 2020.