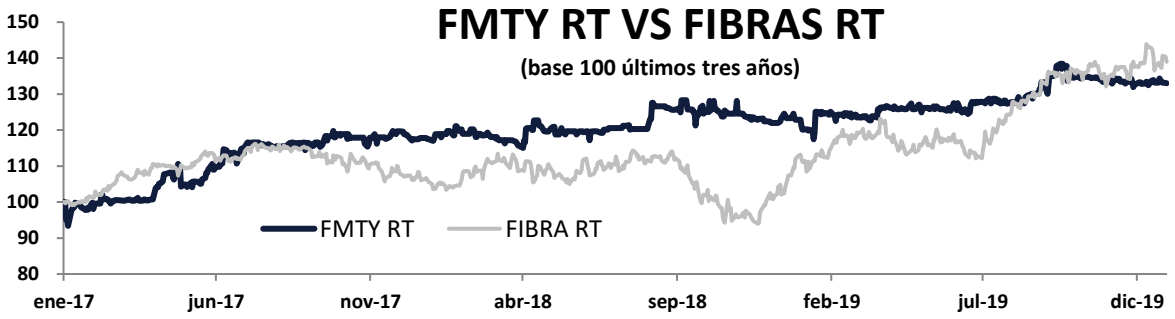
Ciudad de México a 06 de febrero de 2020

# NOTICIA POSITIVA

## FMTY Anuncia adquisición de oficinas en Guadalajara

- El día de hoy la Fibra, publicó un evento relevante en donde da a conocer la firma de un nuevo acuerdo no vinculante de adquisición del complejo de oficinas "Distrito La Perla", en el área metropolitana de Guadalajara, Jalisco. Se estima que la transacción definitiva se formalice entre marzo y abril de este año, previa autorización de COFECE.
- Cabe destacar que nuestro sentimiento respecto a esta operación es muy positivo. Es una muestra clara del compromiso de FMTY de hacer un *deployment* eficiente de los recursos de su *follow-on*, ya que esta adquisición, y la de la ya concluida adquisición del Portafolio "Garibaldi" (noviembre 2019) suman el 80% de los recursos fondeados el pasado mes de octubre.
- "La Perla" consiste en dos edificios de oficinas clase "A", diseñados por Skidmore, Owings & Merrill y terminado en 2018, construidos sobre un terreno de 15.4 mil $m^2$ y que sumarán un ABR de **43,067 $m^2$**.
- La adquisición se llevará a cabo progresivamente y el precio dependerá de la ocupación y las condiciones de cada contrato de arrendamiento a la fecha del pago del activo. Actualmente, el complejo cuenta con una ocupación global del 77% y contratos en la modalidad triple neto. A la fecha estimada de adquisición, FMTY estima un plazo remanente ponderado de 6.2 años y una dolarización del 87% de los contratos.
- El ***cap rate*** estimado del activo una vez estabilizado (inicios del 2021) es de **8.4%**, por un precio de adquisición de US$100.48 millones.
- Una vez que den a conocer su reporte del 4T19, incorporaremos el flujo de este arrendamiento a nuestras proyecciones y daremos a conocer un Precio Objetivo actualizado que refleje el entorno actual. Prevemos que este anunció será un catalizador positivo los siguientes trimestres. Nuestra recomendación vigente es **COMPRA** con un PO de **Ps.14.40**, que representa un rendimiento del **20.5%** respecto al precio de la acción a la fecha del presente documento.




Fuente: Apalache y BMV

Jorge Plácido
+52 (55) 5412-4273
jorge.placido@apalache.mx

Jorge Lagunas
+52 (55) 2106-5592
jorge.lagunas@apalache.mx

# Declaraciones

**Sobre la información presentada**

Los analistas responsables de la elaboración de este reporte manifiestan que los análisis, valuaciones, opiniones, puntos de vista y conclusiones aquí expresadas reflejan una opinión totalmente independiente, la cual está basada en información que es considerada como pública y fidedigna.

Apalache manifiesta que el personal que realiza este reporte cuenta con experiencia, capacidad técnica y prestigio profesional y que se desempeñan libres de conflictos de interés y no están supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto a las emisoras cubiertas.

El análisis desarrollado por Apalache es elaborado bajo los más elevados estándares de calidad y transparencia.

Independientemente de la relación de negocios que Apalache podría estar llevando con las emisoras analizadas, existe una barrera "*Chinese Wall*" entre las áreas de negocio de Apalache y los analistas fundamentales, con la finalidad de garantizar su independencia en las opiniones y recomendaciones de inversión.

La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe declaración o garantía alguna, expresa o implícita, respecto de la exactitud, imparcialidad, o integridad de esta información.

La información contenida en esta presentación es pública y fue obtenida en distintas fuentes. Las proyecciones o previsiones contenidas en este análisis son una recomendación generalizada y están basadas en suposiciones y estimaciones subjetivas sobre eventos y circunstancias que todavía no ocurren y están sujetas a variaciones significativas. No es posible garantizar el éxito de las estrategias planteadas.

El precio objetivo (PO) presentado en este reporte refleja el posible desempeño esperado de la acción en un periodo específico de tiempo. Dicho desempeño está determinado por la metodología de valuación seleccionada por Apalache, la cual se basa en la combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas para la valuación financiera de una empresa y que pueden incluir valuación por múltiplos, flujos de efectivo descontados (DCF por sus siglas en inglés), suma de partes, valor de liquidación y cualquier otra metodología apropiada para el caso particular. Cabe destacar que dicha valuación podría verse afectada por otros factores, tales como el flujo de noticias generales o específicas de la compañía, percepción de los inversionistas sobre la emisora, el sector y los mercados financieros, operaciones de fusiones y adquisiciones, entre otros. Alguno o todos estos factores pueden llevar a una recomendación contraria a la indicada por la simple valuación fundamental.

Este análisis ha sido preparado con fines informativos. No se hace compromiso alguno respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas. Apalache no responderá por daño o perjuicio alguno derivado del presente. Esta presentación se basa en hechos y/o eventos que han ocurrido hasta esta fecha, por lo que hechos y/o eventos futuros pueden perjudicar las conclusiones aquí expresadas. Apalache no asume ninguna responsabilidad de actualizar, revisar, rectificar o anular esta presentación en función de cualquier acontecimiento futuro.

Este reporte y su contenido son propiedad de Apalache y no puede ser reproducido o difundido sin el consentimiento previo por escrito de Apalache.

APALACHE ANÁLISIS