



FIBRA MTY ANUNCIA TRES TRANSACCIONES QUE LE PERMITIRÍAN GENERAR UN INGRESO NETO OPERATIVO ANUALIZADO ADICIONAL DE Ps. 175.2 MILLONES

Monterrey, Nuevo León, a 3 de junio de 2021 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que ha concluido exitosamente los acuerdos para realizar dos adquisiciones por un monto total aproximado de Ps. 1,960.7 millones, y la disposición de un activo por un monto de Ps. 70.0 millones, considerando el tipo de cambio promedio del primer trimestre de 2021 de Ps. 20.33 por dólar estadounidense.

1. La Perla – Adquisición

Esta transacción consiste en la adquisición de un complejo de oficinas clase A localizado en el municipio de Zapopan, Jalisco, con un área bruta rentable (“ABR”) total de aproximadamente 43,624 metros cuadrados construido sobre un terreno de aproximadamente 15,403 metros cuadrados. Cabe mencionar que dicha transacción se encontraba en proceso de cierre durante el primer trimestre de 2020 y se decidió suspender temporalmente a finales del mes de marzo del mismo año tras el inicio de la pandemia por COVID-19. Esta adquisición fue retomada a inicios del 2021 bajo mejores términos y condiciones para el comprador, que reflejan la situación actual y perspectiva del ciclo de mercado del sector de oficinas.



Desarrollado hace tres años dentro del distrito urbano del mismo nombre y diseñado por la firma norteamericana Skidmore, Owins & Merrill (“SOM”), La Perla constituye uno de los más modernos desarrollos de oficinas dentro del área metropolitana de Guadalajara, el cual en opinión de Eosis (una de las firmas líderes en desarrollo sustentable), cuenta con una “ubicación y emplazamiento de las más recomendadas por el sistema de certificación de edificios Sustentables LEED – a pesar de no contar con dicha certificación a la fecha - ya que además de estar en una zona densamente poblada con diversidad de usos, cuenta con accesos peatonales preferentes que crean la posibilidad de que los usuarios se mantengan activos y saludables, además de evitar largos traslados en transporte motorizado.”

El proyecto, que demostró una gran resiliencia durante los meses más complicados de la pandemia con una fuerte base de inquilinos, particularmente del sector tecnológico, se encuentra dentro de un corredor emergente de oficinas en Guadalajara, lo que le proporciona barreras de entrada a competencia directa y alta oferta de profesionales calificados. Además, cuenta con un diseño horizontal, circulaciones verticales externas y áreas abiertas que le proporcionan un ambiente seguro de trabajo a las personas en el entorno de esta etapa inter-pandémica, al tiempo que ofrece una ocupación flexible a los usuarios.

Esta transacción contempla una estructura de compra progresiva de la propiedad, es decir, será adquirida en la medida que el ABR sea arrendada e inicie efectivamente el pago de la renta. El monto de la operación que corresponde al espacio actualmente ocupado (81.0% del ABR total), incluyendo ciertas inversiones futuras de capital, asciende a aproximadamente Ps. 1,456.0 millones, sin considerar el IVA y costos relacionados a la



adquisición, el cual se estaría liquidando con recursos propios y se estima que generará un NOI de aproximadamente Ps. 135.6 millones durante los doce meses posteriores a dicho desembolso. El resto del ABR será pagado en forma progresiva y representa un monto estimado de aproximadamente Ps. 395.3 millones, incluyendo costos variables por comercialización de los espacios disponibles, y podría generar un NOI anual de aproximadamente Ps. 36.8 millones.

Los contratos de arrendamiento son en su totalidad neto sencillo (N), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, estando a cargo del arrendador el pago de los seguros e impuesto predial. El plazo remanente ponderado al ingreso ("WALT" por sus siglas en inglés) es de aproximadamente 5 años, con el 88.0% del ingreso por arrendamientos denominados en dólares.

Esta transacción es la primera del programa de adquisiciones que Fibra Mty puso en marcha durante el primer trimestre de 2021, enfocado al crecimiento y depuración del portafolio en los segmentos industrial y de oficinas en los principales mercados del país.

En cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta transacción fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra Mty, previa recomendación de su Comité de Inversiones, el pasado 14 de abril.

Esta transacción se encuentra sujeta a la obtención de la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), misma que se espera obtener en los próximos días.

2. Casona Los Mochis – Disposición

Como parte de la depuración del portafolio de Fibra Mty y el enfoque de inversión en los mercados primarios del país, específicamente ubicados en el Norte, Centro y Occidente de México, la empresa decidió realizar la venta de Casona Los Mochis, un edificio industrial que adquirió en mayo de 2015 como parte del portafolio Casona.

El inmueble consiste en una nave industrial de 7,985 metros cuadrados de ABR construida sobre un terreno de aproximadamente 25,000 metros cuadrados localizada en la ciudad de Los Mochis, Sinaloa. La propiedad se encuentra totalmente ocupada por un solo inquilino del sector automotriz bajo un contrato de arrendamiento denominado en pesos de tipo triple neto (NNN), generando actualmente un NOI anualizado de aproximadamente de Ps. 7.1 millones. Es decir, el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial. El precio de venta acordado fue de \$70.0 millones, en línea con la estimación del valor razonable de mercado realizado por nuestro valuador externo al 31 de marzo de 2021.

La celebración de esta transacción se formalizaría en cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157.

Los recursos provenientes de esta disposición serán destinados a la expansión de uno de nuestros edificios industriales localizados en Saltillo, Coahuila, misma que se describe a continuación.

3. Providencia 5MAL6A – Expansión

Finalmente, Fibra Mty ha celebrado la adquisición de una ampliación de 9,019 metros cuadrados de una de las naves industriales que fueron adquiridas como parte del portafolio Providencia en mayo de 2016. Los trabajos de esta expansión ya han sido concluidos en su totalidad por parte del desarrollador, con quien Fibra Mty ha celebrado el contrato de compraventa respectivo.

La nave, localizada dentro del Parque Industrial Alianza Derramadero, en la ciudad de Saltillo, Coahuila, cuenta con una superficie original de 9,129 metros cuadrados, por lo que el nuevo edificio contará con una superficie total agregada de 18,148 metros cuadrados, rentados en su totalidad a una empresa alemana del sector automotriz. El



nuevo contrato de arrendamiento por la totalidad del ABR tendrá una duración de 5 años, denominado en dólares y de tipo triple neto (NNN). Es decir, el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial.

El monto total de esta expansión, antes de IVA, es de aproximadamente Ps. 109.4 millones y se estima que genere un ingreso neto operativo de aproximadamente Ps. 9.9 millones durante los doce meses posteriores a la fecha de adquisición e inicio del pago de la renta.

La celebración de esta transacción se formalizaría en cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso 2157.

Con estas tres transacciones, Fibra Mty reafirma su compromiso por continuar el crecimiento y depuración del portafolio de propiedades de inversión destinados a la acrecencia del flujo de efectivo por CBFi, y a la consolidación de la calidad de los activos, arrendatarios y arrendamientos en los principales mercados industriales y de oficinas en nuestro país.

Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se espera que dichas transacciones sean concluidas y liquidadas durante junio de 2021.

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. 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:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA

Tel: 81 4160 1412

crubalcava@fibranty.com

Monterrey, N.L., México.