



FIBRA MTY REALIZA EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL “ZEUS” POR UN MONTO SUPERIOR A \$767 MILLONES DE DOLARES

Monterrey, Nuevo León, a 29 de marzo de 2023 – Fibra Mty (BMV: FMTY14) (la “Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que el día de hoy realizó exitosamente la operación de compraventa por substancialmente la totalidad del portafolio industrial “Zeus”, compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 11 entidades federativas de la República Mexicana y cuenta con un área bruta rentable (“ABR”) total aproximada de 822,052 metros cuadrados, así como por una reserva territorial con una superficie total aproximada de 882,723 metros cuadrados, por un precio total de compra de \$662.0 millones de dólares de los Estados Unidos de América, más IVA e impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, quedando pendiente de formalizarse la compraventa definitiva de propiedades que representan aproximadamente el 6.5% del precio total acordado. Las propiedades de este portafolio fueron desarrolladas y/o adquiridas originalmente por la parte vendedora.

Una transacción transformacional que incrementará la resiliencia y diversificación del portafolio

Estimamos que este portafolio genere un ingreso neto operativo (“NOI” por sus siglas en inglés) de aproximadamente \$53.3 millones de dólares durante los doce meses posteriores a su integración al portafolio existente de Fibra Mty, equivalente a una tasa de capitalización del 8.1% aproximadamente. Cuenta con una ocupación a la fecha, en su componente estabilizado, del 99.2% respecto del ABR, y generará un ingreso en dólares de aproximadamente el 92.0% de sus rentas. El incremento esperado en el NOI anualizado de Fibra Mty se estima en poco más del 80.0%, incrementando también el ingreso en dólares del 77.0% reportado al cierre de 2022 a poco más del 83.0%. Se espera que el plazo remanente de los arrendamientos ponderado al ingreso (“WALT” por sus siglas en inglés) se incremente de 4.5 años reportado al cierre de 2022 a aproximadamente 5.5 años, con una mejora substancial en la predictibilidad y visibilidad de largo plazo en la generación futura de flujo de efectivo.



Es importante mencionar que este portafolio incluye, además de las propiedades estabilizadas, un componente de reserva territorial de poco más de 88 hectáreas aproximadamente de terrenos industriales destinados a expansiones y nuevos desarrollos. La Compañía se encuentra evaluando las diferentes alternativas para la generación de flujo de efectivo adicional en esta reserva, incluyendo expansiones para arrendatarios existentes y/o la desincorporación de terrenos para desarrollo en los términos permitidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

La adquisición obedece al compromiso adoptado por Fibra Mty durante los últimos años de continuar participando activamente en el mercado industrial de nuestro país, motivado particularmente por la regionalización de cadenas de suministro a nivel global, o *Nearshoring*, fenómeno que consideramos se convertirá en el principal motor del desarrollo industrial y económico de México durante los próximos años. Existe una clara y directa relación de la actividad primordial de los principales inquilinos de nuestras propiedades con el *Nearshoring*, y consideramos que esta seguirá siendo la principal tendencia dentro de nuestro portafolio. En tal sentido, esta transacción nos permitirá incrementar



nuestros ingresos por concepto de renta en propiedades industriales de un 50.4% reportado al cierre del 2022, a poco más del 72.0% un vez integrado el portafolio “Zeus”.

La adquisición del portafolio “Zeus” permitirá a Fibra Mty incrementar el ABR del portafolio de propiedades de inversión de 818,864 m² reportado al cierre de 2022 a más de 1,640,000 m² aproximadamente, un crecimiento superior al 100%, pasando de 60 edificios a un total de 106. Asimismo, nos permitirá incrementar nuestra presencia geográfica de 9 a 14 mercados en nuestro país, reduciendo significativamente los factores de riesgo en la generación de flujo de efectivo por concentración de activos por ubicación geográfica, inquilino y sector económico. La tasa de ocupación del portafolio agregado, respecto del ABR, se estima superior al 95.0% en comparación con el 90.9% reportado por Fibra Mty al cierre de 2022.

Una adquisición con múltiples fuentes de financiamiento en línea con un manejo prudente de la estructura de capital

El precio de compra acordado por la totalidad del portafolio fue de \$662.0 millones de dólares de los Estados Unidos de América, más IVA e impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes. Por su monto, esta es la segunda transacción de compraventa de un portafolio industrial más grande en nuestro país en los últimos años. El precio de compra, costos e impuesto serán liquidados en su totalidad en dos exhibiciones en las fechas de formalización de las compraventas definitivas de la siguiente forma (cifras estimadas):

<i>(Cifras en millones de dólares de los EUA)</i>	Primera Exhibición 29 de marzo de 2023	Segunda Exhibición mayo-julio 2023 ²	Total
Precio	\$616.7	\$45.3	\$662.0
Costos de la adquisición ¹		\$25.4	\$25.4
IVA de adquisición	\$77.7	\$2.6	\$80.3
Total	\$694.4	\$73.3	\$767.7

¹ el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) será cubierto en su totalidad en la segunda exhibición del pago de precio.

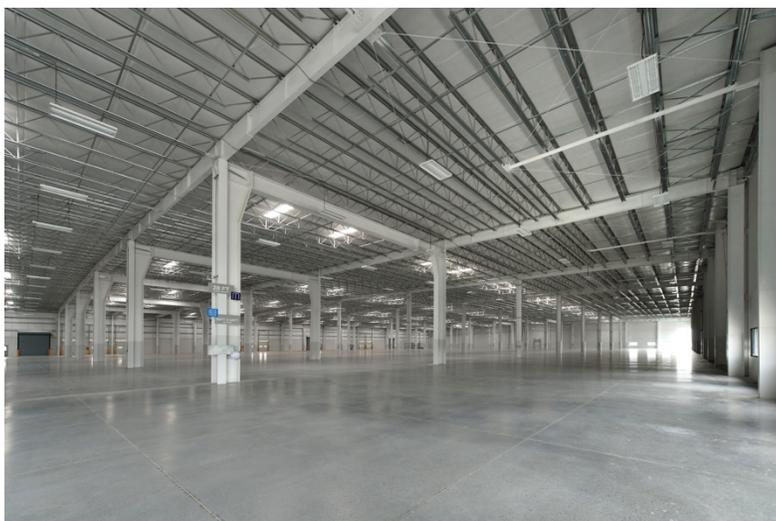
² fecha tentativa en la que se espera que ocurra la formalización de la compraventa definitiva del portafolio pendiente de adquirirse.

Asimismo, las fuentes de los recursos destinados para la transacción son las siguientes:

- Para la primera exhibición:
 - **\$353.0** millones de dólares provenientes de las líneas de crédito disponibles al momento, de créditos sindicados de plazo y líneas revolventes. Cabe mencionar que los créditos revolventes dispuestos, distintos al del nuevo sindicado, por un total de \$103.0 millones de dólares, serán liquidados total o parcialmente con los recursos provenientes de la última ronda de la suscripción preferente de capital.
 - **El resto de la operación por \$341.4 millones de dólares, fue cubierta con efectivo** proveniente de la emisión de capital del pasado mes de septiembre de 2022, y de la primera parte de la suscripción preferente de capital liquidada el pasado 1 de marzo de 2023.
- Para la segunda exhibición:
 - **Los \$73.3 millones de dólares provendrán** del efectivo remanente, del reciente crédito Sindicado, la liquidación de la última ronda de la suscripción preferente de capital del próximo 5 de abril de 2023 (tal como se describe más adelante), o una mezcla de estos, dependiendo del resultado final de dicha suscripción preferente de capital.



Esta transacción es un claro resultado de la confianza en Fibra Mty por parte de los inversionistas que le permitió realizar dos nuevas emisiones de capital por más de \$370 millones de dólares en el período de septiembre de 2022 a marzo de 2023, a través de una oferta pública y una suscripción preferente de capital. Esta última, aún tiene un monto remanente de hasta por \$250 millones de dólares aproximadamente, los cuales podrán ser colocados en la ronda final que será liquidada el próximo 5 de abril de 2023 y nos permitiría contar con capital adicional para fortalecer aún más nuestro balance. Vale la pena mencionar que con estas dos emisiones son ya seis emisiones públicas de capital que la Compañía ha realizado desde su oferta pública inicial en diciembre de 2014. De esta forma, dentro del universo de acciones y FIBRAs, Fibra Mty se convierte en la emisora más recurrente del mercado mexicano durante la última década.



Por otro lado, la confianza del sector e instituciones financieras en Fibra Mty es también manifiesta con la contratación hace unos días de un crédito sindicado por \$300 millones de dólares para el refinanciamiento de la deuda y costos de cierre e impuestos del portafolio “Zeus”. Este es un crédito sin garantía con tramo simple a un plazo de 5 años con dos extensiones de un año cada una y un tramo revolvente de 3 años.

Estimamos que una vez concretada la transacción y concluida la última ronda de la suscripción preferente, el nivel de apalancamiento de la Compañía permanecerá inferior al 35%, lo que nos permitiría contar con amplio margen de maniobra para potenciales nuevas adquisiciones e

inversiones en el portafolio de propiedades. En este sentido, continuamos evaluando oportunidades de nuevas inversiones en los principales mercados del país, además de contar con buenas perspectivas en el crecimiento orgánico del portafolio existente.

Finalmente, Fibra Mty reafirma el compromiso con sus inversionistas en continuar con un crecimiento ordenado, con rentabilidad y siempre vigilando los mejores intereses de nuestros tenedores y grupos de interés. Seguiremos retribuyendo la confianza de nuestros inversionistas con resultados tangibles y rendición de cuentas clara y constante.

Es importante señalar que esta transacción cuenta, entre otros requerimientos y condiciones, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Mty y la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Asimismo, el folleto informativo por reestructura societaria correspondiente a la transacción se presentó oportunamente de conformidad con la regulación aplicable del mercado de valores.

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@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.