



FIBRA MTY ANUNCIA TRANSACCIÓN INDUSTRIAL EN QUERÉTARO QUE LE PERMITIRÁ INCREMENTAR SU AREA BRUTA RENTABLE EN 93,525 METROS CUADRADOS.

Monterrey, Nuevo León, a 22 de febrero de 2024 – 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 el acuerdo vinculante para realizar la adquisición de un portafolio inmobiliario industrial por un monto total aproximado de US\$ 83.3 millones, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición. El precio total se compone de i) núcleo y cubierta (*core and shell*) de las naves por aproximadamente US\$ 67.8 millones, ii) inversión en mejoras del arrendatario por aproximadamente US\$ 13.6 millones, y iii) terrenos para expansión por aproximadamente US\$ 1.9 millones.



La transacción consiste en la adquisición de 6 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Querétaro, con un área bruta rentable (“ABR”) total aproximada de 93,525 metros cuadrados construido sobre un terreno de alrededor de 253,611 metros cuadrados, que incluye dos reservas territoriales para expansiones.

Las naves industriales se ubican dentro del parque industrial Aerotech, a 2 kilómetros del aeropuerto internacional de Querétaro, mismo parque que se encuentra conectado a las principales carreteras regionales y federales, y tiene proximidad al servicio de las dos principales empresas de ferrocarril que operan en México. Esta ubicación es privilegiada por el favorable acceso a mano de obra.

Los socios estratégicos en esta transacción y actuales propietarios del portafolio son American industries, Impulsora Queretana de Inmuebles y Abitat. Es importante destacar que en el pasado Fibra Mty realizó una transacción con American Industries, quienes a su vez eran propietarios del 25% del inmueble La Perla, un complejo de oficinas en Guadalajara adquirido por Fibra Mty en 2021.

El 100% de contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio se encuentran pactados en dólares, con un plazo remanente de 9 años a partir de la fecha estimada de adquisición. Dichos contratos son en su totalidad triple neto (NNN), es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro e impuesto predial. El ingreso neto operativo para los siguientes 12 meses es de aproximadamente \$US 9.7 millones, y está compuesto por el ingreso neto operativo del núcleo y cubierta (*core and shell*) que equivale a aproximadamente \$US 5.7 millones y la renta por amortizaciones de mejoras del arrendatario equivalentes a aproximadamente \$US 4.0 millones.

En cumplimiento a las disposiciones aplicables del Fideicomiso Fibra Mty 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 13 de febrero de 2024.

Adicionalmente, es importante señalar que, mediante la resolución con fecha del 21 de febrero de 2023, se obtuvo la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) para llevar a cabo la transacción.

Finalmente cabe mencionar que esta transacción le permitirá a Fibra Mty incrementar su plazo de arrendamiento promedio ponderado al ingreso (“WALT” por sus siglas en inglés) de 4.9 años al cierre de 2023, a un estimado de 5.2 años.



Con esta transacción, Fibra Mty reafirma su compromiso por continuar el crecimiento 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 dicha transacción sea concluida y liquidada a más tardar durante el mes de abril del presente año.

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.