



FIBRA MTY ANUNCIA TRANSACCIÓN INDUSTRIAL EN MONTERREY POR UN MONTO APROXIMADO DE 206.6 MILLONES DE DÓLARES.

Monterrey, Nuevo León, a 27 de marzo 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\$ 206.6 millones (al tipo de cambio del 26 de marzo de 2024), más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.



La transacción consiste en la adquisición de 8 naves industriales estabilizadas clase A localizadas en Nuevo León, con un área bruta rentable (“ABR”) total aproximada de 186,105 metros cuadrados construidas sobre terrenos con una superficie total de alrededor de 347,714 metros cuadrados.

Las naves tienen una antigüedad promedio menor a 2 años y se distribuyen en 4 parques industriales ubicados en los principales submercados industriales de Monterrey. Esta sería la segunda transacción industrial que realizamos con la contraparte.

El portafolio tiene una ocupación del 100% con un plazo remanente de 8.2 años a partir de la fecha estimada de adquisición. El 63% de los ingresos por arrendamiento del portafolio se dedican a la manufactura ligera, principalmente en el sector automotriz y se encuentran pactados en dólares, mientras que el 37% restante está dedicado a la logística y se encuentra ocupado por una de las compañías más relevantes de *e-commerce* en Latinoamérica con rentas en pesos. 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 operativo neto estimado para los siguientes 12 meses es de aproximadamente US\$ 15.1 millones (al tipo de cambio del 26 de marzo de 2024).

Conforme a los acuerdos alcanzados, mismos que se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones, se estima que seis naves se liquidarán en mayo de este año por un monto de US\$ 133.2 millones (al tipo de cambio del 26 de marzo de 2024). Las dos naves restantes, actualmente en proceso de construcción, se liquidarán una vez que se hayan realizado las entregas sustanciales e inicie el pago de renta, lo anterior se estima que sea durante el 2T25 por un monto de US\$ 73.4 millones. Ambas cifras excluyen el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

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.

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 5.6 años (incluyendo la potencial adquisición de “Aerotech” anunciada el 22 de febrero de 2024).



Con esta transacción, Fibra Mty reafirma su compromiso por continuar el crecimiento del portafolio de propiedades de inversión privilegiando la acrecencia del flujo de efectivo por CBFi, y la consolidación de la calidad de los activos, arrendatarios y arrendamientos en los principales mercados industriales en nuestro país.

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.