



FIBRA MTY REALIZA EXITOSAMENTE LA ADQUISICIÓN DE PORTAFOLIO INDUSTRIAL EN QUERÉTARO.

Monterrey, Nuevo León, a 30 de mayo de 2024 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), 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 del portafolio industrial en Querétaro anunciado el 22 de febrero de 2024 compuesto por 6 naves industriales estabilizadas clase A, 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. El precio total acordado fue 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 US\$ 67.8 millones, ii) inversión en mejoras del arrendatario por US\$ 13.6 millones, y iii) terrenos para expansión por US\$ 1.9 millones. Habiendo liquidado el día de hoy el US\$ 54.2 millones, el monto remanente de US\$ 29.1 millones será liquidado una vez que la parte vendedora concluya ciertos trámites administrativos, ambos montos sin considerar el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición



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.

El 100% de contratos de arrendamiento que forman parte del portafolio se encuentran pactados en dólares, con un plazo remanente de 8.8 años a partir de la fecha 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.

La transacción fue liquidada utilizando recursos provenientes del crédito sindicado quirografario 2023 dispuestos el 29 de mayo de 2024. La tasa de referencia de dicha disposición fue cubierta en 4.4% mediante un instrumento financiero derivado swap con vigencia del 15 de marzo de 2028, de tal manera que, considerando la sobretasa aplicable de 2.1%, comenzará a devengar intereses a una tasa de interés de 6.5%. Considerando el nuevo saldo de la deuda, el nivel de endeudamiento de Fibra Mty se ubicará en un porcentaje aproximado de 26.1%, similar al observado previo a la emisión de capital realizada en marzo de 2024. Adicionalmente la tasa de interés promedio ponderada incrementaría ligeramente de 4.7% a aproximadamente 5.0% mientras que el plazo promedio de la deuda se extendería de 4.0 a 4.3 años calculadas al 31 de marzo de 2024 para ser comparativo con las cifras reportadas al 1T24.

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.

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.