



FIBRA MTY ANUNCIA TRANSACCIÓN INDUSTRIAL EN LEÓN, GUANAJUATO, POR UN MONTO APROXIMADO DE 105 MILLONES DE DÓLARES

Monterrey, Nuevo León, a 24 de marzo de 2025 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que ha celebrado exitosamente, junto con AC2 Fund (Una sociedad de inversión entre Artha Capital y Affinius Capital) y Frontier Industrial & Logistics como desarrollador del proyecto, un acuerdo vinculante sujeto a condiciones, para realizar la adquisición de una propiedad industrial por un monto total aproximado de US\$ 105 millones, 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 una nave industrial estabilizada clase A localizada en León, Guanajuato con una antigüedad menor a un año y con un área bruta rentable (ABR) total aproximada de 82,250 m² construidos sobre una superficie total de alrededor de 183,940 m².

La propiedad se encuentra 100% ocupada por Mercado Libre, una de las principales empresas de *e-commerce* en Latinoamérica, un sector que en México ha registrado un crecimiento anual compuesto del 33.8% en los últimos 6 años y que continúa expandiéndose a doble dígito, alcanzando un 20% en 2024. Este dinamismo ha impulsado un mercado que representa ventas aproximadas de US\$ 43,100 millones durante 2024, consolidando la demanda de espacios logísticos estratégicos y de alto valor para la operación del comercio digital¹.

El portafolio industrial de Fibra Mty continuará manteniendo una preponderancia en propiedades de manufactura ligera con un componente muy selectivo de instalaciones logísticas. Esta adquisición forma parte de una estrategia para capitalizar el crecimiento sostenido del sector y consolidar la relación con el inquilino, sumando una segunda propiedad arrendada a la misma empresa.

El contrato de arrendamiento está denominado en dólares y cuenta con un plazo remanente de 7 años a la fecha del presente anuncio. La estructura operativa del contrato es de tipo triple neto (NNN) más el reembolso de la cuota de administración, es decir, el arrendatario paga, adicionalmente a la renta, los gastos de mantenimiento, seguro, impuesto predial y cuota de administración del inmueble. En este sentido, el ingreso operativo neto estimado para los primeros 12 meses posteriores a la adquisición es de aproximadamente US\$ 7.6 millones.

Con esta transacción Fibra Mty avanzaría significativamente con el cumplimiento de su estrategia de inversión, alcanzando más del 75% de su objetivo de invertir hasta US\$ 700 millones anunciado en su última emisión de capital. Además, posterior a la adquisición, los indicadores del portafolio se fortalecerán al i) incrementar el plazo promedio de los arrendamientos a más de 5 años, ii) reducir la edad promedio de las propiedades a ~13 años, iii) aumentar la exposición a ingresos dolarizados a ~85%, y iv) incrementar la participación de los ingresos provenientes de propiedades industriales logísticas por encima del 23%, al 31 de diciembre de 2024 para ser comparativo con las cifras reportadas al 4T24.

El Fideicomiso reafirma su compromiso por continuar el crecimiento del portafolio de propiedades de inversión privilegiando la acrecencia del flujo de efectivo por CBFÍ, y la consolidación de la calidad de los activos, arrendatarios y arrendamientos en los principales mercados industriales en nuestro país.

¹ Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO). Estudio de Venta Online 2025 (Versión Pública V2). 2025, <https://amvo.org.mx/>.



Esta transacción ha sido aprobada por el Comité Técnico de Fibra Mty y por la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). Asimismo, la transacción se encuentra sujeta a la celebración de los contratos definitivos correspondientes de conformidad con la legislación aplicable y con los términos del Fideicomiso Fibra Mty.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA
Tel: 81 4160 1412
crubalcava@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.

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.
