



Fibra Mty se alista para una nueva emisión por 3,450 mdp para aprovechar oportunidades sin precedente en el mercado industria

- Fibra Mty inicia proceso de colocación para seguir su estrategia de crecimiento ordenado
- Los ingresos totales de la FIBRA alcanzaron los 373.8 millones de pesos, un 24.7% por encima del mismo periodo el año anterior
- La compañía dirigida por Jorge Avalos Carpinteyro, fue catalogada por Standard & Poor's Global como la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México

Monterrey, Nuevo León, a 21 de julio de 2022 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, anuncia sus resultados del segundo trimestre de 2022 ("2T22").

Durante el segundo trimestre 2022, Fibra Mty comenzó los esfuerzos para realizar una emisión de capital por un monto de hasta

3,450 millones de pesos. El objetivo principal de la emisión es fortalecer su portafolio aprovechando las oportunidades que está ofreciendo el mercado industrial. El entorno positivo de este mercado proviene en gran medida de la restructuración de las cadenas de suministro ("Nearshoring"), lo cual ha provocado un importante incremento en la demanda por espacio, de hecho, en ciertos mercados supera la oferta existente. Ante la necesidad de nuevos edificios y un alza en el costo de construcción, las rentas por metro cuadrado se han expandido en algunas ubicaciones. En adición, Fibra Mty se encuentra en una posición favorable para emitir certificados adicionales dado el reconocimiento de los inversionistas al desempeño de la fibra, soportado en los siguientes atributos:

Gobierno Corporativo, al ser la FIBRA con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo en México de acuerdo con los resultados de la evaluación corporativa 2021 (CSA por sus siglas en inglés) realizada por S&P Global, agencia global líder en evaluación de estándares ASG.

Portafolio de Calidad, al tener un portafolio estabilizado, diversificado, con un plazo de arrendamiento promedio superior a 5 años y ocupado por empresas con alta calificación crediticia.

Rentabilidad vs Comparables, al haber ofrecido un rendimiento sobresaliente de manera consistente sobre índices comparables, incluyendo el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de México, el Índice Rentable de Fibras, e instrumentos de renta fija (CETEs, Bonos de 10 años y Bonos ligados a la inflación).

Rentabilidad proyectada derivada de la Inflación y posibles fluctuaciones cambiarias, al mantener la mayor parte de sus rentas denominadas en dólares y ajustadas a la inflación, características favorables para los inversionistas en tiempos de volatilidad, incertidumbre y presiones inflacionarias.

Estrategia de Crecimiento Ordenada, al tener un historial positivo tanto al emitir CBFIs a un precio similar a su valor en libros como al aplicar los recursos de una manera ágil, lo que permite que el impacto por la dilución sea reducido y genere una eventual acrecencia en los flujos.

Fibra Mty cerró el 2T22 con 60 propiedades en su portafolio, incluyendo 19 para uso de oficinas, 35 para uso industrial y 6 para uso comercial.

Al cierre del 2T22, Fibra Mty registró un total de 818,864 m² de Área Bruta Rentable ("ABR"). La tasa de ocupación al 30 de junio de 2022 fue de 91.7%, calculada por ABR.

La renta promedio por metro cuadrado, considerando las tarifas en pesos y dólares, fue de US\$18.0 en oficinas corporativas, US\$14.8 en oficinas operativas, US\$4.9 en naves industriales y US\$6.8 en inmuebles comerciales.

Los ingresos totales alcanzaron 373.8 millones de pesos, 24.7% por encima del 2T21.

El ingreso operativo neto ("ION") fue de 332.8 millones de pesos, 22.4% mayor al 2T21.

La UAFIDA del 2T22 alcanzó Ps. 301.5 millones, 25.2% por encima del 2T21.

Los márgenes ION y UAFIDA del 2T22 fueron de 89.0% y 80.6%, 100 y 60 puntos base por encima de nuestros márgenes objetivo de largo plazo.

El flujo de Operación ("FFO") y el Flujo Ajustado de la Operación ("AFFO") se situaron en 257.1 mdp y 244.9 mdp, 20.7% y 15.1% por encima del 2T21. Este crecimiento fue impulsado en gran medida por las adquisiciones de los inmuebles La Perla y Ciénegas 2 y 3, y una mayor inflación para contratos en pesos y dólares. Es importante considerar que las reservas de mercado y de inversiones verdes, así como la distribución lineal de los ingresos recibidos de Axtel fueron realizados a nivel AFFO en el 2T21, si lo hubiéramos reflejado desde el FFO, su crecimiento hubiera sido de 15.2%, en línea con el del AFFO.

La distribución correspondiente al resultado de la operación de Fibra Mty del 2T22, ascenderá a 244.9 millones de pesos, equivalente a Ps. 0.252 por CBFi, considerando el número de CBFIs en circulación al cierre del 2T22, lo cual representa un rendimiento anualizado de 8.2% respecto al precio de Ps. 12.27 por CBFi al inicio del año. El rendimiento anualizado de nuestro CBFi fue 350 pbs por encima del rendimiento ponderado de los bonos gubernamentales a 10 años emitidos en México y Estados Unidos (M10 y UMS, respectivamente) al inicio del trimestre.