

FIBRA MTY ANUNCIA LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2018

Monterrey, Nuevo León, a 20 de febrero de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) (“Fibra Mty”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, a petición de Administrador Fibra Mty, S.C., Administrador del Fideicomiso Fibra Mty, hace del conocimiento del público inversionista el comunicado de prensa preparado por el Administrador a través del cual se informan los resultados de Fibra Mty para el cuarto trimestre de 2018, y los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

Información Relevante

Indicadores Operativos

- Fibra Mty cerró el 4T18 con 55 propiedades en su portafolio.
- Al cierre del 4T18, Fibra Mty registró un total de 661,084 m² de Área Bruta Rentable (“ABR”).
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 fue de 97.0%, calculada por ABR.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$ 18.4 en oficinas corporativas, US\$ 13.7 en oficinas operativas, US\$ 4.5 en naves industriales y US\$ 7.1 en inmuebles comerciales.

Indicadores Financieros

<i>(miles de pesos)</i>	4T18	4T17	Δ%/p.p.
Ingresos totales	254,704	222,813	14.3%
ION	225,256	196,935	14.4%
UAFIDA	200,862	177,187	13.4%
FFO	174,996	173,163	1.1%
AFFO	166,814	165,757	0.6%

Fibra Mty sigue en línea con su Plan Estratégico de Crecimiento 20/20

“Realizamos la compra estratégica más relevante en tamaño de nuestro portafolio en los últimos cuatro años, por un monto de US\$ 135 millones, destacando la ubicación, calidad del arrendatario y el contrato de arrendamiento: el Portafolio Filios,” dijo Jorge Avalos, Director General de Fibra Mty. Asimismo, en términos anuales, la empresa mejoró sus márgenes operativos del portafolio de propiedades de inversión en 120 puntos base al pasar del 87.1% en el 2017 al 88.30% en el 2018.

Avalos agregó: “Vemos muchas oportunidades para realizar compras acrecientes a nuestro AFFO por CBFI en propiedades con contratos de arrendamiento e inquilinos de la más alta calidad, y en los mercados que hemos definido en nuestro plan estratégico 20/20. A pesar de la reciente volatilidad en los mercados

financieros, provocada por la incertidumbre económica, Fibra Mty ha demostrado ser un vehículo defensivo de inversión sobresaliente, en comparación con otros instrumentos de inversión que mantienen una alta correlación ante movimientos en el tipo de cambio, tasas y del mercado de capitales.”

Guía de Resultados

En la sesión del Comité Técnico celebrada el pasado 11 de febrero, se aprobó la guía de resultados para el 2019. Las bases bajo las que se soporta dicho objetivo se dividen en operativas y financieras. Por lo referente al crecimiento orgánico en los inmuebles, deben rentarse al menos el 40% de los espacios disponibles; en lo referente a los temas financieros, se requiere convertir a dólares la deuda que actualmente se tiene en pesos para evitar el arbitraje negativo que genera el costo del financiamiento.

En este sentido, tomando en cuenta la relevancia que tienen los movimientos del peso frente al dólar, se consideraron dos rangos en función del nivel promedio que mantenga la cobranza durante el año.

Mismos Inmuebles		
Tipo de Cambio	19 – 19.49	19.50 – 20.00
Objetivo	1.05 – 1.07	1.07 – 1.09

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, con un componente preponderante de oficinas. 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 (“LISR”), 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 LISR 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:

Jaime Martínez Trigueros

Tel: (81) 41-60-14-03

jmartinez@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.