

FECHA: 09/11/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FMTY
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 20D de Fibra MTY

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (9 de noviembre de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 20D de Fibra MTY

La ratificación de la calificación se basa en la calificación en escala local de Fibra MTY de HR AA con Perspectiva Estable y la actual calificación de la deuda soberana de México de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa. La calificación en escala local de Fibra MTY se fundamenta en la tendencia creciente observada en la generación de Ingresos Netos Operativos y EBITDA, lo que se debe principalmente a las características del portafolio de propiedades que ha mostrado resiliencia ante la crisis económica vivida en el país por la pandemia COVID-19, debido a su composición, en términos de SBA, primordialmente de uso industrial con un 74.1% del total del portafolio, 23.1% de oficinas y 2.8% comercial, con un factor de ocupación de 96.3% al 3T20. Desde el 2015 hasta el 2019, se observa un crecimiento anual promedio de los ingresos de 36.2% y un adecuado control de gastos, resultando en un crecimiento anual promedio del EBITDA de 40.3%. Se consideró la estructura de deuda a largo plazo, el plan de refinanciamiento y las líneas de crédito disponibles, no existiendo presiones de amortizaciones de capital hasta marzo de 2023.

Los Certificados Bursátiles (CEBURS) con clave de pizarra FMTY 20D fueron emitidos por un monto de US\$100m a un plazo de aproximadamente 7 años contados a partir de su fecha de colocación el 3 de noviembre de 2020, con una tasa de interés anual de 4.6% y con una amortización total del principal en su fecha de vencimiento legal. La emisión se realizó al amparo del programa de CEBURS fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por hasta P\$10,000m o su equivalente en USD o en unidades de inversión.

Desempeño Histórico

Evolución y desempeño del Portafolio. Al 3T20, el portafolio está conformado por 58 propiedades con un crecimiento anual promedio en términos de SBA de 33.5% (2015-2019) y un valor de P\$14,615m (vs. 58 y P\$14,972m al 3T20 del escenario base). El sector comercial representó 2.6% de los ingresos del portafolio por lo que en UDM al 3T20 la cobranza se vio moderadamente impactada por la pandemia.

Robusta generación de Ingresos Netos Operativos (NOI) y EBITDA. En UDM al 3T20, el NOI y el EBITDA fueron favorecidos por el tipo de cambio, por la devaluación del peso frente al dólar estadounidense con 74.4% de los ingresos generados en USD, y un mayor crecimiento del segmento industrial en el portafolio, dado que la mayoría de los gastos y costos operativos en este sector son cubiertos por los inquilinos, con un margen NOI de 91.0% (vs. 89.8% al 3T19 y 90.0% al 3T20 en el escenario base).

Niveles de Endeudamiento. Al 3T20, la deuda neta del Fideicomiso cayó 48.8% versus el año anterior, principalmente por la colocación de capital llevada a cabo a finales de octubre de 2019 por P\$ 3,900 millones, del cual se mantiene una parte considerable en caja debido a la suspensión temporal de las adquisiciones ante la pandemia y 7.9% por arriba del escenario base como consecuencia de un menor apalancamiento con proveedores, mayor pago de distribuciones que el proyectado e inversiones para adecuaciones en el sector de oficinas. En UDM al 3T20 el DSCR es 1.6x, los años de pago de deuda neta a FLE de 5.8 años y apalancamiento de 30.9% (vs. 1.6x, 5.3 años y 29.8% del escenario base, respectivamente).

FECHA: 09/11/2020

Expectativas para Periodos Futuros

Sólidos resultados operativos. HR Ratings contempló un crecimiento anual promedio de 12.4% en ingresos totales, resultado de un crecimiento sostenido del factor de ocupación debido a los esfuerzos de comercialización del Fideicomiso y del SBA por las adquisiciones futuras para alcanzar niveles de 97.9% (vs. 96.6% en 2019), y del SBA de 1,753,120m² (vs. 96.6% y 699,928m² en 2019, respectivamente).

Perfil de Deuda y Apalancamiento (LTV). Se espera que el apalancamiento se mantenga en niveles por debajo de 35.0% y aun ante el plan de expansión del portafolio (duplicando el área rentable en 2023) y un DSCR de 3.1x y 4.9 años de pago (2019-2023), gracias al refinanciamiento con la emisión FMTY 20D cuyo perfil de vencimiento es de 7 años.

Factores adicionales considerados

Administración y asesoría interna y consejeros independientes. El Fideicomiso mantiene un 75.0% de miembros independientes en el comité técnico, no existiendo un grupo de control, mitigando posibles conflictos de interés.

Posición Cambiaria y Coberturas. Al 3T20, el 100% de la deuda total está en USD, con un 85.5% a tasa fija. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 74.4% de las rentas es en USD.

Factores que podrían subir la calificación

Mayor generación de FLE. Lo anterior aunado a que se materialice y se mantenga un DSCR superior a 2 veces de manera sostenida y del resto de las métricas, resultaría en menor riesgo de incumplimiento de pago de las obligaciones financieras.

Crecimiento vía emisión de CBFIs. De acuerdo con los planes de crecimiento de FIBRA MTY, la intención de realizar emisiones de capital en los próximos periodos lograría una mejora en la estructura de financiamiento.

Factores que podrían bajar la calificación

Deterioro de las Métricas Operativas. Un factor de ocupación inferior al 90.0% podría disminuir los ingresos, sumado a mayor proporción del segmento de oficinas podría deteriorar el NOI con márgenes inferiores al 80% de manera sostenida, estos resultados impactarían negativamente la calificación crediticia.

Mayor financiamiento a través de deuda. Lo anterior podría mostrar un deterioro sostenido en la métrica de DSCR menor a 1.7x veces, en promedio para los años proyectados, generando mayor presión de pago en los periodos de amortización y de igual forma impulsaría a superar los niveles de LTV por encima del 40.0%, lo que podría generar un deterioro en la calificación otorgada.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se presenta una tabla con las principales métricas que se consideraron en la última revisión de Fibra MTY, en donde se comparan los resultados observados en los UDM al 3T20 con las proyecciones realizadas por HR Ratings en la revisión anterior del 17 de septiembre de 2020. Los escenarios usados en la siguiente tabla tienen como base las estrategias definidas por la Empresa, abarcando el periodo de proyección comprendido entre 3T20 y 4T26. A continuación, se muestra un comparativo entre los resultados observados y proyectados en la revisión anterior.

Los ingresos totales en el 3T20 estuvieron en línea con nuestros supuestos del escenario base alcanzando P\$1,332.9m, manteniendo las mismas 58 propiedades, el SBA proyectado de 708,520m² y manteniendo los niveles de renta similares a los observado en el 2T20 en un promedio de US\$6.5 por m². El NOI fue superior a 1.2%, mejorando ligeramente el margen a lo esperado, lo cual, es reflejo de un portafolio en su mayoría ya consolidado con un factor de ocupación del 96.3% (vs. 96.4% en el escenario base) y con una composición del 74.1%, con base en el SBA, en propiedades industriales las cuales cuentan con contratos triple neto, donde el inquilino se encarga de cubrir los principales costos operativos de los inmuebles, mientras que en

FECHA: 09/11/2020

los segmentos comercial y de oficinas el portafolio se mantuvo de acuerdo con nuestros supuestos. Con base en lo anterior, y tomando en cuenta que la mayor porción del portafolio está estabilizado, y en línea con en NOI 1.2% por arriba del escenario base, se observó una mayor absorción de los gastos de administración traduciéndose en una generación de EBITDA Ajustado superior en 1.4% al escenario base (P\$1,103.9m observado en UDM al 3T20 vs. P\$1,088.9m en el escenario base).

La generación de FLE de P\$356.8m se mostró 15.3% por debajo de nuestros supuestos, ya que si bien, el EBITDA Ajustado fue superior en 1.4%, en el capital de trabajo se observó un incremento de más del 100%, principalmente por dos eventos extraordinarios que no consideramos en nuestras proyecciones al 3T20. El primero está relacionado con cuentas por cobrar de intereses sobre inversiones por un monto de P\$18.3m, que corresponde a la ganancia en intereses por recibir de las inversiones realizadas a 180 días en valores a cargo del Gobierno Federal. Y el segundo corresponde al último pago por la adquisición del Portafolio Garibaldi que tuvo un impacto en proveedores por P\$30.6m, el cual, en nuestras proyecciones está considerado en el 4T20. En términos de las distribuciones obligatorias, las cuales forman parte del cálculo del FLE, en el observado al 3T20 se calcularon en P\$107.0m (vs. P\$94.7m en el escenario base), derivado de un menor resultado fiscal proyectado que el observado. El FLE Ajustado por los eventos extraordinarios antes mencionados estuvo 3.7% por debajo del escenario base (P\$405.4m al 3T20 vs. P\$421.1m en el escenario base), principalmente por mayores distribuciones que las proyectadas.

La deuda neta de P\$2,180.2m al 3T20 estuvo 7.9% por encima de nuestro escenario base debido a mayores requerimientos de capital de trabajo que el estimado, los cuales se mencionaron anteriormente y el Fideicomiso realizó mayores montos de inversiones para hacer adecuaciones al portafolio de oficinas ante la pandemia y en búsqueda de reducir el riesgo de contagio de sus inquilinos. Adicional a lo anterior, Fibra MTY realizó pago de distribuciones por P\$260.0m en el 3T20 (vs. P\$219.7m en el escenario base).

El incremento en la Deuda Total de 1.2% se reflejó en un mayor nivel de endeudamiento que el esperado en 30.9% (vs. 29.8% en escenario base) alcanzando un mayor índice de apalancamiento a Propiedades de Inversión (LTV) de 38.6% (vs. 37.2% en el escenario base). No obstante, gracias a la estructura de deuda que tiene la Empresa con el 95.6% de sus obligaciones de pago a largo plazo, la métrica de DSCR se mantuvo en 1.5x (vs. 1.6x en el escenario base). Por otro lado, los años de pago de Deuda Neta a EBITDA Ajustado y a FLE, fueron superiores al esperado al cerrar en 2.0 años y 6.1 años (vs. 1.9 y 4.7 años en el escenario base).

Nota Técnica incluida en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

José Luis Cano
Analista Responsable
Director Ejecutivo Corporativos / ABS
joseluis.cano@hrratings.com

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo S. de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

FECHA: 09/11/2020

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre de 2019.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior IHR BBB- (G) / Perspectiva Negativa

Fecha de última acción de calificación 8 de octubre del 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T14 - 3T20.

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar

FECHA: 09/11/2020

documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR