

Calificación

FMTY 20D	HR BBB- (G)
Perspectiva	Negativa

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

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

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.

Características de la Emisión

Clave de Pizarra	FMTY 20D
Monto de la Oferta Pública	US\$100m (cien millones de Dólares Estadounidenses)
Vigencia de la Emisión	2,548 días, equivalentes a aproximadamente 7 años.
Fecha de Emisión	3 de noviembre del 2020
Fecha de Vencimiento	26 de octubre del 2027
Periodicidad en pago de Intereses	182 días
Tasa de interés	Tasa fija de interés anual de 4.6%.
Amortización	La amortización de los CEBURS será en un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión.
Garantía	Los CEBURS serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal.
Destino de los Fondos	Los fondos serán destinados a amortizar deuda y para fines corporativos.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

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).

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.

Figura 1. Resultados Observados vs. Proyectados¹

	Observado	Base	Estrés	Obs. vs. Base	Obs. vs. Estrés
Ingresos Netos	1,333	1,333	1,247	0.0%	6.9%
Ingresos por Rentas	1,221	1,221	1,135	0.0%	7.5%
NOI	1,213	1,199	1,074	1.2%	12.9%
EBITDA	1,106	1,091	969	1.4%	14.2%
EBITDA Ajustado	1,104	1,089	967	1.4%	14.2%
Flujo Libre de Efectivo	357	421	315	-15.3%	13.3%
Flujo Libre de Efectivo Ajustado**	405	421	315	-3.7%	28.7%
Propiedades de Inversión	14,615	14,972	14,972	-2.4%	-2.4%
Resultado Fiscal Neto*	624	612	516	2.1%	20.9%
Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	593	581	491	2.1%	20.9%
Distribuciones CBFIs	925	885	841	4.6%	10.0%
Margen NOI	91.0%	90.0%	86.1%	102 pbs	385 pbs
Margen EBITDA	83.0%	81.9%	77.7%	111 pbs	419 pbs
Margen EBITDA Ajustado	82.8%	81.7%	77.5%	110 pbs	420 pbs
Deuda Total	5,639	5,570	5,969	1.2%	-5.5%
Deuda Neta	2,180	2,020	2,576	7.9%	-15.4%
Años de Pago de la Deuda (DN / EBITDA 12m)	2.0	1.9	2.7	6.5%	-25.9%
Años de Pago de la Deuda (DN / FLE 12m)	6.1	4.8	8.2	27.4%	-25.3%
DSCR	1.5x	1.6x	0.8x	-7.4%	92.9%
DSCR con Caja	4.5x	4.6x	3.8x	-2.3%	19.2%
Apalancamiento	30.9%	29.8%	32.2%	108 pbs	-133 pbs

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

¹ Cifras en millones de pesos *Con base en estimaciones de HR Ratings. Proyecciones realizadas a partir del 3T20.

**Elimina efectos extraordinarios en cuentas por cobrar por intereses de inversiones y en proveedores por el último pago por la adquisición del portafolio Garibaldi.

***Distribución obligatoria por ley sobre el Resultado Fiscal Neto (95.0%).

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



Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

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 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 traduciendo 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

HR Ratings incorporó en el cálculo del Flujo Libre de Efectivo (FLE) el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes. Estas distribuciones se refieren al 95.0% que debe repartir la FIBRA a partir del Resultado Fiscal Neto generado durante el periodo de cálculo. Lo anterior debido a la subordinación que por ley mantiene el pago de



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

amortizaciones de deuda a las distribuciones hacia los Fideicomitentes. El FLE para efectos de nuestro análisis se calcula de la siguiente manera:

FLE = Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.

Anexo - Escenario Base

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra MTY el 17 de septiembre del 2020, habiendo actualizado los anexos al 3T20.

FIBRA MTY (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	3T19	3T20
ACTIVOS TOTALES	8,654	11,307	14,362	17,697	18,714	19,246	23,396	24,859	26,770	27,899	28,484	14,397	18,264
Activo Circulante	598	1,590	973	3,837	3,619	1,420	1,289	886	890	725	652	746	3,526
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	3,569	967	586	566	560	488	515	719	3,459
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	32	17	21	24	27	30	31	13	53
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	0	416	662	276	282	184	82	2	1
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	18	19	20	20	21	22	23	12	13
Activos no Circulantes	8,056	9,716	13,388	13,860	15,095	17,827	22,108	23,972	25,880	27,174	27,832	13,651	14,738
Propiedades de Inversión	7,998	9,608	13,248	13,736	14,971	17,715	21,995	23,858	25,763	27,056	27,711	13,534	14,620
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	45	45	45	45	45	45	45	55	43
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3
Activos Intangibles	14	18	18	16	15	15	15	15	15	15	15	16	14
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	9	7	6	4	3	1	0	0	9
Otros Activos LP	38	61	61	45	52	41	44	47	50	54	58	42	49
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
Ingresos dif. por periodos de gracia a inquilinos	11	14	15	18	24	15	16	16	17	18	19	16	22
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	28	26	28	31	33	36	39	21	27
PASIVOS TOTALES	2,084	2,836	5,499	5,300	6,246	5,763	6,632	6,815	7,411	7,656	7,797	5,844	6,215
Pasivo Circulante	52	192	556	285	287	309	881	2,709	1,014	1,149	245	528	357
Pasivo con Costo	23	142	397	178	97	129	689	2,506	794	912	0	182	247
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	117	106	117	126	142	159	165	299	45
Impuestos por pagar	8	30	24	22	23	23	24	24	25	25	26	8	20
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	24	24	24	25	25	25	25	21	28
Provisiones	6	9	0	11	11	12	12	13	13	14	14	18	11
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	13	13	13	14	14	14	15	0	0
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1
Pasivos no Circulantes	2,032	2,644	4,943	5,015	5,959	5,454	5,751	4,106	6,398	6,507	7,552	5,316	5,857
Pasivo con Costo	1,956	2,565	4,837	4,757	5,427	4,919	5,214	3,566	5,855	5,962	7,002	5,004	5,391
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	123	126	130	133	137	142	146	112	87
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0	0	8
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	402	403	404	404	404	404	404	200	370
CAPITAL CONTABLE	6,570	8,471	8,862	12,397	12,468	13,484	16,765	18,044	19,359	20,243	20,687	8,553	12,049
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,741	7,610	7,628	11,479	11,449	12,008	15,223	16,532	17,871	18,781	19,245	7,645	11,519
Otros Resultados Integrales	21	29	29	(150)	(407)	(399)	(429)	(415)	(497)	(327)	34	(194)	(414)
Resultados Acumulados	233	280	93	494	220	524	868	677	562	209	(288)	553	427
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	1,205	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696	549	517
Deuda Total	1,980	2,707	5,233	4,934	5,524	5,049	5,903	6,072	6,649	6,873	7,002	5,186	5,639
Deuda Neta	1,583	1,138	4,624	1,191	1,955	4,082	5,316	5,506	6,089	6,385	6,487	4,467	2,180
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	8	6	4	4	4	4	4	2	14
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	22.9%	23.9%	36.4%	27.9%	29.5%	26.2%	25.2%	24.4%	24.8%	24.6%	24.6%	36.0%	30.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.



Credit
Rating
Agency

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

A NRSRO Rating*

FIBRA MTY (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	9M19	9M20
Ingresos Totales	599	832	946	1,212	1,356	1,460	1,731	2,094	2,348	2,602	2,755	896	1,017
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,247	1,343	1,607	1,966	2,217	2,467	2,616	809	935
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	64	99	108	117	109	117	124	128	131	135	138	87	82
Gastos de Generales	135	182	201	222	256	290	338	402	453	500	519	166	171
Gastos de Operación	69	108	111	117	143	159	202	243	265	290	301	86	88
Gastos de Administración	66	74	90	105	112	131	135	159	188	209	219	79	83
UOPADA (EBITDA)	464	650	745	990	1,100	1,169	1,394	1,692	1,895	2,103	2,235	730	846
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8	3	4
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	464	648	743	985	1,095	1,163	1,387	1,685	1,887	2,095	2,227	727	842
Otros ingresos y (gastos) netos ²	-27	-47	-67	-37	-33	-36	-38	-40	-43	-45	-48	-25	-36
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	436	601	677	948	1,061	1,127	1,349	1,644	1,845	2,050	2,179	702	806
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	189	96	31	28	23	22	23	50	154
Intereses Pagados	45	101	177	280	277	248	252	286	303	336	348	213	205
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-89	-152	-221	-258	-280	-314	-325	-163	-51
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-828	378	-24	-135	-140	-152	-154	-27	-927
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	1,063	0	0	0	0	0	0	38	691
Resultado Integral de Financiamiento	140	-46	437	-371	146	226	-244	-393	-420	-466	-480	-151	-287
Utilidad antes de Impuestos	576	555	1,114	577	1,208	1,353	1,105	1,251	1,425	1,584	1,699	551	519
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	1	1	3	3	3	2	2
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	1	1	3	3	3	3	2
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	(0)	-0	-0	-0	0	0	0	-0	0
Utilidad Neta Consolidada	575	552	1,112	573	1,205	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696	549	517
Cifras últimos doce meses (UDM)													
Cambio en Ventas	69.8%	39.0%	13.7%	28.1%	11.9%	7.7%	18.6%	21.0%	12.1%	10.8%	5.9%	25.9%	15.9%
Factor de Ocupación	97.8%	96.6%	97.0%	96.6%	96.4%	97.0%	97.5%	97.7%	97.8%	97.8%	97.9%	97.0%	96.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	406,264	504,534	661,084	699,928	708,520	971,120	1,321,120	1,459,120	1,597,120	1,689,120	1,735,120	661,084	708,520
NOI	529	724	835	1,093	1,211	1,299	1,527	1,850	2,081	2,310	2,452	1,033	1,213
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	89.3%	89.0%	88.2%	88.3%	88.6%	88.8%	89.0%	89.8%	91.0%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	81.2%	80.1%	80.5%	80.8%	80.7%	80.8%	81.1%	80.9%	83.0%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	1,098	1,168	1,392	1,690	1,893	2,101	2,234	929	1,104
Margen EBITDA Ajustado	77.5%	78.1%	78.8%	81.5%	81.0%	80.0%	80.4%	80.7%	80.6%	80.7%	81.1%	80.8%	82.8%
Tasa Pasiva (US\$)	4.7%	4.5%	5.4%	5.4%	4.9%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.9%	5.0%	5.6%	4.9%
Tasa Activa (P\$)	4.4%	6.2%	8.6%	8.2%	5.2%	4.5%	4.2%	4.1%	4.0%	4.2%	4.7%	8.7%	6.8%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.2%	6.9%	9.7%	6.2%	7.5%	7.7%	7.0%	8.0%	8.3%	8.8%	9.1%	2.4%	2.3%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.4	6.4	4.2	3.5	4.0	4.7	5.5	5.9	6.3	6.3	6.4	3.4	4.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento y estacionamiento

2. Se refiere a Plan Ejecutivo CBFs, Comisiones por arrendamientos diferidas y Capex ejecutado como gasto de operación

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA Ajustado = EBITDA + Arrendamientos Operativos

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	UDM 3T19	UDM 3T20
Utilidad Neta Consolidada	697	583	1,282	804	980	1,251	1,150	1,226	1,383	1,542	1,677	804	542
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-643	308	74	-107	-138	-149	-155	-92	-721
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	649	0	0	0	0	0	0	218	277
- Depreciación	105	170	205	270	363	551	655	775	843	910	956	270	361
Resultado Fiscal Neto	240	350	425	407	612	391	422	557	677	780	877	407	624
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	228	333	404	387	581	372	401	530	643	741	833	387	593

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



Credit
Rating
Agency

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

A NRSRO Rating*

Corporativos
9 de noviembre de 2020

Anexo - Escenario de Estrés

FIBRA MTY (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	3T19	3T20
ACTIVOS TOTALES	8,654	11,307	14,362	17,697	18,505	19,967	24,702	26,501	28,861	30,359	31,081	14,397	18,264
Activo Circulante	598	1,590	973	3,837	3,409	1,577	1,129	651	670	566	463	746	3,526
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	3,364	1,039	287	271	276	287	308	719	3,459
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	27	16	17	20	22	25	25	13	53
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	0	504	805	340	351	232	107	2	1
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	18	19	20	20	21	22	23	12	13
Activos no Circulantes	8,056	9,716	13,388	13,860	15,096	18,390	23,573	25,849	28,191	29,793	30,618	13,651	14,738
Propiedades de Inversión	7,998	9,608	13,248	13,736	14,971	18,261	23,438	25,707	28,040	29,633	30,445	13,534	14,620
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	45	45	45	45	45	45	45	55	43
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	4	4	4	4	5	4	5	4	3
Activos Intangibles	14	18	18	16	15	15	15	15	15	15	15	16	14
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	8	7	5	4	2	1	0	0	9
Otros Activos LP	38	61	61	45	53	60	67	75	85	96	108	42	49
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
Ingresos dif. por periodos de gracia a inquilinos	11	14	15	18	24	25	26	28	29	31	32	16	22
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	30	35	40	47	55	65	76	21	27
PASIVOS TOTALES	2,084	2,836	5,499	5,300	7,174	6,641	7,757	8,104	8,981	9,534	9,864	5,844	6,215
Pasivo Circulante	52	192	556	285	229	274	945	3,228	1,185	1,362	136	528	357
Pasivo con Costo	23	142	397	178	117	165	843	3,115	1,062	1,233	0	182	247
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	36	31	22	26	34	38	39	299	45
Impuestos por pagar	8	30	24	22	23	24	24	25	26	27	28	8	20
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	25	27	29	31	34	37	40	21	28
Provisiones	6	9	0	11	14	12	11	14	13	12	15	18	11
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	13	13	14	14	14	15	15	0	0
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1
Pasivos no Circulantes	2,032	2,644	4,943	5,015	6,945	6,368	6,812	4,876	7,796	8,172	9,728	5,316	5,857
Pasivo con Costo	1,956	2,565	4,837	4,757	6,451	5,916	6,399	4,497	7,445	7,847	9,424	5,004	5,391
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	98	101	104	107	110	113	117	112	87
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0	0	8
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	390	345	305	270	239	212	188	200	370
CAPITAL CONTABLE	6,570	8,471	8,862	12,397	11,331	13,326	16,945	18,397	19,880	20,825	21,217	8,553	12,049
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,741	7,610	7,628	11,479	11,449	13,016	16,644	18,237	19,875	20,995	21,569	7,645	11,519
Otros Resultados Integrales	21	29	29	(150)	(456)	(450)	(492)	(481)	(430)	(382)	96	(194)	(414)
Resultados Acumulados	233	280	93	494	441	(218)	292	172	(112)	(402)	(1,036)	553	427
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	(104)	978	502	470	547	615	588	549	517
Deuda Total	1,980	2,707	5,233	4,934	6,567	6,081	7,242	7,612	8,507	9,080	9,424	5,186	5,639
Deuda Neta	1,583	1,138	4,624	1,191	3,204	5,043	6,955	7,341	8,231	8,793	9,116	4,467	2,180
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	9	7	5	5	5	5	5	2	14
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	22.9%	23.9%	36.4%	27.9%	35.5%	30.5%	29.3%	28.7%	29.5%	29.9%	30.3%	36.0%	30.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.



Credit
Rating
Agency

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

A NRSRO Rating*

FIBRA MTY (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)													
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	9M19	9M20
Ingresos Totales	599	832	946	1,212	1,183	1,207	1,294	1,517	1,715	1,921	1,974	896	1,017
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,074	1,090	1,169	1,388	1,583	1,784	1,832	809	935
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	64	99	108	117	109	117	125	129	133	137	141	87	82
Gastos de Generales	135	182	201	222	329	340	387	434	498	563	600	166	171
Gastos de Operación	69	108	111	117	222	214	257	302	340	379	387	86	88
Gastos de Administración	66	74	90	105	107	126	130	133	158	184	213	79	83
UOPADA (EBITDA)	464	650	745	990	853	868	907	1,083	1,217	1,358	1,374	730	846
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8	3	4
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	464	648	743	985	848	862	902	1,076	1,210	1,351	1,366	727	842
Otros ingresos y (gastos) netos ²	-27	-47	-67	-37	-32	-33	-35	-36	-37	-39	-40	-25	-36
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	436	601	677	948	816	828	867	1,040	1,172	1,312	1,326	702	806
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	194	105	38	17	16	18	12	50	154
Intereses Pagados	45	101	177	280	294	322	334	379	414	462	488	213	205
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-101	-217	-296	-362	-398	-443	-476	-163	-51
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-1,879	369	-66	-205	-224	-251	-258	-27	-927
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	1,063	0	0	0	0	0	0	38	691
Resultado Integral de Financiamiento	140	-46	437	-371	-917	152	-362	-567	-622	-694	-734	-151	-287
Utilidad antes de Impuestos	576	555	1,114	577	-102	980	505	473	551	618	592	551	519
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	3	3	3	4	4	2	2
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	3	3	4	4	4	3	2
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	(0)	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	0
Utilidad Neta Consolidada	575	552	1,112	573	-104	978	502	470	547	615	588	549	517
Cifras últimos doce meses (UDM)													
Cambio en Ventas	69.8%	39.0%	13.7%	28.1%	-2.4%	2.1%	7.2%	17.2%	13.1%	12.0%	2.7%	25.9%	15.9%
Factor de Ocupación	97.8%	96.6%	97.0%	96.6%	93.4%	92.4%	89.7%	89.1%	89.4%	89.7%	88.7%	97.0%	96.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	406,264	504,534	661,084	699,928	708,520	971,120	1,321,120	1,459,120	1,597,120	1,689,120	1,735,120	661,084	708,520
NOI	529	724	835	1,093	959	992	1,035	1,214	1,374	1,541	1,585	1,033	1,213
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	81.1%	82.1%	80.0%	80.0%	80.1%	80.2%	80.3%	89.8%	91.0%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	72.2%	71.9%	70.1%	71.4%	71.0%	70.7%	69.6%	80.9%	83.0%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	852	866	905	1,081	1,215	1,356	1,372	929	1,104
Margen EBITDA Ajustado	77.5%	78.1%	78.8%	81.5%	72.0%	71.7%	70.0%	71.3%	70.9%	70.6%	69.5%	80.8%	82.8%
Tasa Pasiva (US\$)	4.7%	4.5%	5.4%	5.4%	5.0%	5.1%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.3%	5.6%	4.9%
Tasa Activa (P\$)	4.4%	6.2%	8.6%	8.2%	5.4%	5.4%	5.7%	5.2%	5.2%	5.5%	5.3%	8.7%	6.8%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.2%	6.9%	9.7%	6.2%	6.0%	4.5%	3.3%	3.5%	3.7%	3.9%	3.7%	2.4%	2.3%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.4	6.4	4.2	3.5	2.9	2.7	2.7	2.9	2.9	2.9	2.8	3.4	4.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento y estacionamiento

2. Se refiere a Plan Ejecutivo CBFIs, Comisiones por arrendamientos diferidas y Capex ejecutado como gasto de operación

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA Ajustado = EBITDA + Arrendamientos Operativos

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes													
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	UDM 3T19	UDM 3T20
Utilidad Neta Consolidada	697	583	1,282	804	456	173	650	465	534	597	614	804	542
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-1,045	-348	41	-170	-218	-243	-259	-92	-721
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	649	0	0	0	0	0	0	218	277
- Depreciación	105	170	205	270	337	445	545	662	728	793	838	270	361
Resultado Fiscal Neto	240	350	425	407	516	75	64	-26	24	47	35	407	624
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	228	333	404	387	491	71	60	0	23	44	33	387	593

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

FIBRA MTY (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)													
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	9M19	9M20
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN													
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	576	555	1,114	577	(102)	980	505	473	551	618	592	551	518
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(7)	(7)	(1)	(4)	(5)	0	0	0	0	0	0	(0)	(4)
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(7)	(7)	(1)	(4)	(5)	0	0	0	0	0	0	(0)	(4)
Depreciación y Amortización	0	2	3	5	6	6	6	7	7	7	8	3	4
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(313)	41	(445)	376	(1,063)	0	0	0	0	0	0	(38)	(691)
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(18)	(51)	(121)	(105)	(194)	(105)	(38)	(17)	(16)	(18)	(12)	(50)	(154)
Fluctuación Cambiaria	153	(41)	(34)	(179)	1,768	(369)	66	205	224	251	258	30	806
Otras Partidas de Inversión	19	41	66	35	29	30	32	33	35	36	37	25	36
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(160)	(8)	(531)	132	547	(438)	65	228	250	275	291	(31)	0
Intereses Devengados	45	101	177	279	294	322	334	379	414	461	487	213	205
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	45	101	177	279	294	322	334	379	414	461	487	213	205
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	453	640	758	985	735	864	904	1,080	1,214	1,355	1,371	732	720
Decremento (Incremento) en Clientes	2	(5)	12	(10)	(14)	12	(1)	(3)	(2)	(3)	0	(10)	(23)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(115)	178	(340)	261	53	(509)	(309)	458	(19)	108	112	340	58
Incremento (Decremento) en Proveedores	(5)	1	8	10	(13)	(5)	(9)	4	8	4	1	(25)	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	29	10	2	(6)	(48)	(40)	(34)	(25)	(25)	(22)	(13)	(14)	(19)
Capital de trabajo	(90)	184	(318)	255	(22)	(542)	(352)	433	(39)	88	100	291	17
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0.0	0.0	(6.1)	(1.2)	(4.3)	(3.1)	(3.2)	(3.0)	(3.5)	(4.0)	(3.8)	(1.0)	(4.0)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(90)	184	(324)	254	(26)	(545)	(355)	430	(42)	84	96	290	13
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	363	824	433	1,239	709	320	549	1,509	1,172	1,439	1,467	1,022	733
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN													
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(3,147)	(905)	(3,132)	(899)	(148)	(3,295)	(5,183)	(2,276)	(2,341)	(1,600)	(820)	(204)	(198)
Inversión en Activos Intangibles	(11)	(5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	18	48	119	104	189	105	38	17	16	18	12	50	136
Otros Activos	(5)	(20)	(34)	4	9	0	0	0	0	0	0	2	9
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(3,144)	(882)	(3,047)	(789)	50	(3,190)	(5,145)	(2,259)	(2,325)	(1,581)	(809)	(151)	(52)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(2,781)	(58)	(2,614)	449	759	(2,870)	(4,596)	(749)	(1,153)	(143)	658	872	681
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO													
Financiamientos Bancarios	1,180	715	3,154	809	764	0	1,260	1,008	3,786	1,384	1,319	809	764
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	2,598	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(92)	(288)	(566)	(924)	(3,504)	(117)	(165)	(843)	(3,115)	(1,062)	(1,233)	(881)	(869)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Arrendamiento Operativo	0	0	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	0	(1)
Intereses Pagados y otras partidas	(35)	(93)	(140)	(267)	(279)	(322)	(334)	(379)	(414)	(461)	(487)	(205)	(189)
Financiamiento "Ajeno"	1,053	335	2,447	(384)	(423)	(441)	759	(216)	255	(141)	(404)	(277)	(295)
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,261	1,491	4	3,946	7	1,567	3,628	1,593	1,638	1,120	574	48	59
Prima en Vena de Acciones	(59)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	(12)	(50)	(27)	(92)	(12)	0	0	0	0	0	0	(4)	(12)
Recompra de Acciones	0	(6)	(24)	(58)	(49)	0	0	0	0	0	0	(56)	(50)
Dividendos Pagados	(354)	(528)	(738)	(712)	(682)	(581)	(542)	(644)	(736)	(826)	(808)	(465)	(678)
Financiamiento "Propio"	1,837	907	(785)	3,083	(736)	986	3,086	949	903	294	(234)	(477)	(681)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	2,890	1,242	1,662	2,699	(1,159)	545	3,845	733	1,158	153	(637)	(753)	(976)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	109	1,184	(951)	3,148	(400)	(2,325)	(751)	(16)	5	11	21	118	(295)
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	9	(12)	(8)	(14)	20	0	0	0	0	0	0	(8)	10
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	278	396	1,568	609	3,744	3,364	1,039	287	271	276	287	609	3,743
Efectivo y equiv. al final del Periodo	396	1,568	609	3,743	3,364	1,039	287	271	276	287	308	719	3,458
Cifras UDM													
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	144	331	356	564	175	649	728	1,136	1,155	1,298	1,333	527	357
Amortización de Deuda	92	288	566	924	3,504	117	165	843	3,115	1,062	1,233	1,342	915
Revolencia automática	(1)	(264)	(424)	(527)	(3,326)	0	0	0	0	0	0	(1,189)	(733)
Amortización de Deuda Final	91	23	142	397	178	117	165	843	3,115	1,062	1,233	154	182
Intereses Netos Pagados (Incluy. Capit.)	17	44	21	163	90	217	296	362	397	443	476	174	61
Servicio de la Deuda 12m	108	68	164	560	267	334	461	1,205	3,513	1,505	1,709	328	243
DSCR	1.3	4.9	2.2	1.0	0.7	1.9	1.6	0.9	0.3	0.9	0.8	1.6	1.5
Caja Inicial Disponible	278	396	1,568	609	3,744	3,364	1,039	287	271	276	287	1,667	719
DSCR con Caja Inicial	3.9	10.8	11.8	2.1	14.7	12.0	3.8	1.2	0.4	1.0	0.9	6.7	4.4
Deuda Neta a FLE 12m	11.0	3.4	13.0	2.1	18.3	7.8	9.6	6.5	7.1	6.8	6.8	8.5	6.1
Deuda Neta a EBITDA 12m	3.4	1.8	6.2	1.2	3.8	5.8	7.7	6.8	6.8	6.5	6.6	4.8	2.0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en Información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda: Flujo Libre Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Capital).

Flujo Libre de Efectivo	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	UDM 3T19	UDM 3T20
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	363	824	433	1,239	709	320	549	1,509	1,172	1,439	1,467	926	949
- Distribuciones Obligatorias por CBFis**	228	333	404	387	491	71	60	0	23	44	33	387	593
- Arrendamiento Operativo	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	3
+ Ajustes Especiales al FLE***	0	(149)	334	(272)	(62)	403	242	(372)	8	(95)	(100)	(0)	(1)
+ Diferencia en Cambios	9	(12)	(8)	(14)	20	0	0	0	0	0	0	(11)	5
Flujo Libre de Efectivo	144	331	356	564	175	649	728	1,136	1,155	1,298	1,333	527	357

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que la Fibra debe realizar por tema de regulación.

*** Ajustes por impuestos por recuperar.



Glosario

FIBRA: Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

SBA: Superficie Bruta Arrendable

LTV: Proporción de la Deuda Total a Propiedades de Inversión

Apalancamiento: Métrica de Deuda Total a Activo Total.

Ingreso Operativo Neto (NOI): Es el resultado operativo del portafolio de propiedades y el desglose del cálculo es el siguiente: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos, Mantenimiento, Publicidad y Otros, Comisión por Servicios de Representación, Impuesto Predial y Seguros).

Margen NOI: NOI / Ingresos Totales.

EBITDA: Incluye los gastos de administración de la FIBRA.

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 3.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

Resultado Fiscal Neto (RFN): Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + Contraprestación Única + Otros Ingresos y Gastos Neto.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda: Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Capital).

Factor de Ocupación: (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

FLE: Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.



Credit
Rating
Agency

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano + 52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Fibra MTY

Emisión FMTY 20D

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.

HR BBB- (G)

Corporativos
9 de noviembre de 2020

A NRSRO Rating*

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.

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 calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar 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).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.