

FECHA: 22/03/2021

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 asignó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y la calificación de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 21D de Fibra MTY

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (22 de marzo de 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y la calificación de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 21D de Fibra MTY

La calificación se basa en la calificación de Fibra MTY de HR AA con Perspectiva Estable asignada el 17 de septiembre de 2020 y la actual calificación de la deuda soberana de México de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa emitida el 1 de abril de 2020, por lo que cualquier cambio en dicha calificación podría afectar la calificación global asignada de la Emisión. La calificación se basa en la tendencia creciente observada en la generación de Ingresos Netos Operativos (NOI) 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 74.3% del total del portafolio, 23.0% de oficinas y 2.7% comercial, con un factor de ocupación de 94.4% al 4T20. Desde el 2015 hasta el 2020, se observa una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de los ingresos de 30.8% y un adecuado control de gastos, resultando en un crecimiento anual promedio del EBITDA de 34.5%. Se consideró la estructura de deuda a largo plazo, el plan de refinanciamiento y las líneas de crédito disponibles, y de llevarse a cabo la emisión FMTY 21D, la Fibra no tendría amortizaciones de capital hasta 2027.

La emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FMTY 21D será por un monto de hasta US\$115m a un plazo de aproximadamente 10 años contados a partir de su fecha de colocación, a tasa de interés anual fija y con una amortización total del principal en su fecha de vencimiento legal. La emisión se realizará al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por hasta P\$10,000m en forma combinada o su equivalente en USD o en unidades de inversión.

Desempeño Histórico

Evolución y desempeño del Portafolio. Al cierre de 2020, el portafolio de inversión está conformado por 59 propiedades con una TMAC de 2015-2020 de 26.5% en términos de SBA, con un valor de P\$13,667m (vs. 58 y P\$13,735m al 4T19, respectivamente). El sector comercial representa solo el 2.9% del portafolio con base en los ingresos por lo que la cobranza se vio moderadamente impactada por la pandemia.

Robusta generación de NOI y EBITDA. Tanto el NOI como el EBITDA se vieron favorecidos por el tipo de cambio, por la devaluación del peso frente al dólar estadounidense, con un 71.2% de los ingresos generados en USD, y por un mayor crecimiento del segmento industrial en el portafolio debido a que la mayoría de los gastos y costos operativos en este sector son cubiertos por los inquilinos, con un margen NOI y EBITDA de 91.2% y de 83.1%, respectivamente (vs. 90.2% y 81.5%, respectivamente en 2019).

Niveles de Endeudamiento. Al cierre de 2020, la deuda del Fideicomiso se redujo en 15.8% (vs. P\$4,934m en 2019), principalmente por el uso parcial del efectivo disponible para el pago anticipado de créditos bilaterales por un monto de hasta US\$51.7m. Asimismo, se mantiene una parte considerable de los activos en la caja debido a la suspensión temporal de las

FECHA: 22/03/2021

adquisiciones ante la pandemia. Por lo anterior, en los UDM el DSCR es de 2.6x, los años de pago de deuda neta a FLE de 1.5 años y el LTV de 25.7% (vs. 1.0x, 2.1 años y 27.9% al 4T19, respectivamente), con un LTV objetivo establecido de 35.0%.

Expectativas para Periodos Futuros

Sólidos resultados operativos. HR Ratings contempló una TMAC de 12.7% en ingresos totales para el periodo 2020-2026, 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. 94.4% en 2020), y del SBA de 1,753,120m2 (vs. 713,925m2 en 2020).

Perfil de Deuda y Apalancamiento (LTV). Se espera que LTV se mantenga en niveles por debajo de 30.0%, aun ante el plan de expansión del portafolio duplicando el SBA en 2023, y se estima un incremento en los años promedio de pago actuales de deuda neta a FLE, gracias al refinanciamiento con la emisión FMTY 20D y a la emisión esperada FMTY 21D.

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 2020, el 100% de la deuda total está en USD, con un 83.3% a tasa fija. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 71.2% 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 2.0x 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 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.

Reducción de la calificación soberana de México. Fibra MTY tiene el total de sus activos operativos en México por ello cualquier modificación a la calificación soberana de México afectaría la calificación global de Fibra MTY y su emisión FMTY 21D.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

Heinz Cederborg
Director Asociado de Corporativos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 22/03/2021

Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Luis Miranda
Director Ejecutivo Sr. de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

Emilio Rosete
Analista Sr. de Corporativos
emilio.rosete@hrratings.com

Jocelyn Hernández
Analista de Corporativos
jocelyn.hernandez@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.

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:

Metodología de Calificación para Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Criterios Generales Metodológicos, marzo 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 Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

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

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.

FECHA: 22/03/2021

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 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