



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

FMTY 21D

Fideicomiso F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos  
22 de marzo de 2021

### Calificación

FMTY 21D	HR AA
Perspectiva	Estable
FMTY 21D Global	HR BBB- (G)
Perspectiva Global	Negativa

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

### Contactos

**Heinz Cederborg**  
Director Asociado de Corporativos  
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

## 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.

### Características de la emisión

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles (CBs) de largo plazo
Clave de la Pizarra	FMTY 21D
Monto Autorizado del Programa	Hasta P\$10,000m (Diez mil millones de Pesos) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIs") o Dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos de América ("Dólares").
Vigencia del Programa	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNEBV
Monto de la Oferta Pública	Hasta US\$115m (Ciento quince millones de Dólares Estadounidenses)
Vigencia de la Emisión	Hasta 3,640 días, equivalentes a aproximadamente 10 años
Periodicidad en el pago de intereses	182 días
Tasa de interés	Tasa de interés fija
Amortización	La amortización de los CEBURS será en un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión.
Garantía	Los Cebures son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna
Destino de los Fondos	Refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales.
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 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 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 1,753,120m<sup>2</sup> (vs. 713,925m<sup>2</sup> 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.



A NRSRO Rating\*

Credit  
Rating  
Agency

FMTY 21D

Fideicomiso F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos  
22 de marzo de 2021

### 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**

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra Monterrey el 17 de septiembre de 2020, habiendo actualizado los anexos al 4T20.

<b>FIBRA MTY (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)</b>											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>8,654</b>	<b>11,307</b>	<b>14,362</b>	<b>17,697</b>	<b>16,181</b>	<b>19,246</b>	<b>23,396</b>	<b>24,859</b>	<b>26,770</b>	<b>27,899</b>	<b>28,484</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>598</b>	<b>1,590</b>	<b>973</b>	<b>3,837</b>	<b>2,427</b>	<b>1,420</b>	<b>1,289</b>	<b>886</b>	<b>890</b>	<b>725</b>	<b>652</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	708	967	586	566	560	488	515
Inversiones Temporales	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	45	17	21	24	27	30	31
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	1	416	662	276	282	184	82
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	14	19	20	20	21	22	23
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>8,056</b>	<b>9,716</b>	<b>13,388</b>	<b>13,860</b>	<b>13,754</b>	<b>17,827</b>	<b>22,108</b>	<b>23,972</b>	<b>25,880</b>	<b>27,174</b>	<b>27,832</b>
Propiedades de Inversión	7,998	9,608	13,248	13,736	13,668	17,715	21,995	23,858	25,763	27,056	27,711
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	14	45	45	45	45	45	45
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	3	3	3	4	4	4	4
Activos Intangibles	14	18	18	16	14	15	15	15	15	15	15
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	8	7	6	4	3	1	0
Otros Activos LP	38	61	61	45	47	41	44	47	50	54	58
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos dif. por periodos de gracia a inquilinos	11	14	15	18	19	15	16	16	17	18	19
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	27	26	28	31	33	36	39
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>2,084</b>	<b>2,836</b>	<b>5,499</b>	<b>5,300</b>	<b>4,579</b>	<b>5,763</b>	<b>6,632</b>	<b>6,815</b>	<b>7,411</b>	<b>7,656</b>	<b>7,797</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>52</b>	<b>192</b>	<b>556</b>	<b>285</b>	<b>264</b>	<b>309</b>	<b>881</b>	<b>2,709</b>	<b>1,014</b>	<b>1,149</b>	<b>245</b>
Pasivo con Costo	23	142	397	178	72	129	689	2,506	794	912	0
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	123	106	117	126	142	159	165
Impuestos por pagar	8	30	24	22	34	23	24	24	25	25	26
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	23	24	24	25	25	25	25
Provisiones	6	9	0	11	10	12	12	13	13	14	14
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	0	13	13	14	14	14	15
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>2,032</b>	<b>2,644</b>	<b>4,943</b>	<b>5,015</b>	<b>4,316</b>	<b>5,454</b>	<b>5,751</b>	<b>4,106</b>	<b>6,398</b>	<b>6,507</b>	<b>7,552</b>
Pasivo con Costo	1,956	2,565	4,837	4,757	4,082	4,919	5,214	3,566	5,855	5,962	7,002
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	89	126	130	133	137	142	146
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	136	403	404	404	404	404	404
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>6,570</b>	<b>8,471</b>	<b>8,862</b>	<b>12,397</b>	<b>11,602</b>	<b>13,484</b>	<b>16,765</b>	<b>18,044</b>	<b>19,359</b>	<b>20,243</b>	<b>20,687</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,741	7,610	7,628	11,479	11,533	12,008	15,223	16,532	17,871	18,781	19,245
Otros Resultados Integrales	21	29	29	-150	-393	-399	-429	-415	-497	-327	34
Resultados Acumulados	233	280	93	494	307	524	868	677	562	209	-288
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	156	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696
<b>Deuda Total</b>	<b>1,980</b>	<b>2,707</b>	<b>5,233</b>	<b>4,934</b>	<b>4,154</b>	<b>5,049</b>	<b>5,903</b>	<b>6,072</b>	<b>6,649</b>	<b>6,873</b>	<b>7,002</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>1,583</b>	<b>1,138</b>	<b>4,624</b>	<b>1,191</b>	<b>3,446</b>	<b>4,082</b>	<b>5,316</b>	<b>5,506</b>	<b>6,089</b>	<b>6,385</b>	<b>6,487</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	11	6	4	4	4	4	4
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>22.9%</b>	<b>23.9%</b>	<b>36.4%</b>	<b>27.9%</b>	<b>25.7%</b>	<b>26.2%</b>	<b>25.2%</b>	<b>24.4%</b>	<b>24.8%</b>	<b>24.6%</b>	<b>24.6%</b>

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.

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

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Ingresos Totales</b>	599	832	946	1,212	1,347	1,460	1,731	2,094	2,348	2,602	2,755
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,244	1,343	1,607	1,966	2,217	2,467	2,616
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos <sup>1</sup>	64	99	108	117	103	117	124	128	131	135	138
<b>Gastos de Generales</b>	135	182	201	222	223	290	338	402	453	500	519
Gastos de Operación	69	108	111	117	115	159	202	243	265	290	301
Gastos de Administración	66	74	90	105	108	131	135	159	188	209	219
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	464	650	745	990	1,124	1,169	1,394	1,692	1,895	2,103	2,235
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	464	648	743	985	1,118	1,163	1,387	1,685	1,887	2,095	2,227
Otros ingresos y (gastos) netos <sup>2</sup>	-27	-47	-67	-37	-50	-36	-38	-40	-43	-45	-48
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	436	601	677	948	1,068	1,127	1,349	1,644	1,845	2,050	2,179
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	187	96	31	28	23	22	23
Intereses Pagados	45	101	177	280	465	248	252	286	303	336	348
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-278	-152	-221	-258	-280	-314	-325
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-361	378	-24	-135	-140	-152	-154
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	-271	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	140	-46	437	-371	-910	226	-244	-393	-420	-466	-480
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	576	555	1,114	577	158	1,353	1,105	1,251	1,425	1,584	1,699
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	1	1	3	3	3
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	1	1	3	3	3
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	-	-0	-0	-0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	575	552	1,112	573	156	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696
Cifras últimos doce meses (UDM)											
Cambio en Ventas	69.8%	39.0%	13.7%	28.1%	11.2%	7.7%	18.6%	21.0%	12.1%	10.8%	5.9%
Factor de Ocupación	97.8%	96.6%	97.0%	96.6%	94.4%	97.0%	97.5%	97.7%	97.8%	97.8%	97.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	406,264	504,534	661,084	699,928	713,925	971,120	1,321,120	1,459,120	1,597,120	1,689,120	1,735,120
NOI	529	724	835	1,093	1,230	1,299	1,527	1,850	2,081	2,310	2,452
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	91.3%	89.0%	88.2%	88.3%	88.6%	88.8%	89.0%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	83.4%	80.1%	80.5%	80.8%	80.7%	80.8%	81.1%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	1	0	0	0	0	0	0
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	1,122	1,168	1,392	1,690	1,893	2,101	2,234
Margen EBITDA Ajustado	77.5%	78.1%	78.8%	81.5%	83.3%	80.0%	80.4%	80.7%	80.6%	80.7%	81.1%
Tasa Pasiva (US\$)	4.7%	4.5%	5.4%	5.4%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.8%	4.9%	5.0%
Tasa Activa (P\$)	4.4%	6.2%	8.6%	8.2%	5.7%	4.5%	4.2%	4.1%	4.0%	4.2%	4.7%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.2%	6.9%	9.7%	6.2%	8.1%	7.7%	7.0%	8.0%	8.3%	8.8%	9.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.4	6.4	4.2	3.5	2.4	4.7	5.5	5.9	6.3	6.3	6.4

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

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes</b>	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	697	583	1,282	804	542	1,251	1,150	1,226	1,383	1,542	1,677
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-721	308	74	-107	-138	-149	-155
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	277	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	105	170	205	270	361	551	655	775	843	910	956
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	240	350	425	407	626	391	422	557	677	780	877
<b>Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)</b>	228	333	404	387	595	372	401	530	643	741	833

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**

# FMTY 21D

## Fideicomiso F/2157

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

# HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos  
22 de marzo de 2021

A NRSRO Rating\*

FIBRA MTY (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	576	555	1,114	577	158	1,353	1,105	1,251	1,425	1,584	1,699
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	0	2	3	5	5	6	6	7	7	7	8
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	-313	41	-445	376	271	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	-18	-51	-121	-105	-187	-96	-31	-28	-23	-22	-23
Fluctuación Cambiaria	153	-41	-34	-179	111	-378	24	135	140	152	154
Otras Partidas de Inversión	19	41	66	35	49	33	35	37	40	42	45
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>-160</b>	<b>-8</b>	<b>-531</b>	<b>132</b>	<b>249</b>	<b>-435</b>	<b>34</b>	<b>151</b>	<b>164</b>	<b>180</b>	<b>185</b>
Intereses Devengados	45	101	177	279	464	248	252	286	302	336	348
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>45</b>	<b>101</b>	<b>177</b>	<b>279</b>	<b>465</b>	<b>248</b>	<b>252</b>	<b>286</b>	<b>302</b>	<b>336</b>	<b>348</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>453</b>	<b>640</b>	<b>758</b>	<b>985</b>	<b>870</b>	<b>1,166</b>	<b>1,390</b>	<b>1,689</b>	<b>1,892</b>	<b>2,099</b>	<b>2,232</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-5	12	-10	-18	14	-3	-3	-3	-3	-1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-115	178	-340	261	59	-405	-248	384	-9	95	98
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	1	8	10	3	-11	11	9	15	17	7
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulad	29	10	2	-6	-12	5	6	6	6	6	7
<b>Capital de trabajo</b>	<b>-90</b>	<b>184</b>	<b>-318</b>	<b>255</b>	<b>31</b>	<b>-396</b>	<b>-234</b>	<b>396</b>	<b>9</b>	<b>115</b>	<b>110</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0.0	0.0	(6.1)	(1.2)	(4.0)	(3.0)	(1.1)	(1.3)	(2.8)	(3.1)	(3.4)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>-90</b>	<b>184</b>	<b>-324</b>	<b>254</b>	<b>27</b>	<b>-399</b>	<b>-236</b>	<b>395</b>	<b>6</b>	<b>112</b>	<b>107</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>363</b>	<b>824</b>	<b>433</b>	<b>1,239</b>	<b>897</b>	<b>767</b>	<b>1,155</b>	<b>2,083</b>	<b>1,898</b>	<b>2,212</b>	<b>2,339</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-3,147	-905	-3,132	-899	-212	-1,550	-4,286	-1,870	-1,913	-1,300	-663
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	2	-1	0	0	0	0	0	0
Inversiones Temporales	0	0	0	0	-1,660	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	-11	-5	0	0	-1	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	18	48	119	104	168	96	31	28	23	22	23
Otros Activos	-5	-20	-34	4	36	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-3,144</b>	<b>-882</b>	<b>-3,047</b>	<b>-789</b>	<b>-1,669</b>	<b>206</b>	<b>-4,254</b>	<b>-1,842</b>	<b>-1,890</b>	<b>-1,279</b>	<b>-640</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-2,781</b>	<b>-58</b>	<b>-2,614</b>	<b>449</b>	<b>-772</b>	<b>973</b>	<b>-3,100</b>	<b>241</b>	<b>8</b>	<b>933</b>	<b>1,699</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>											
Financiamientos Bancarios	1,180	715	3,154	809	2,902	0	960	723	2,943	866	886
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-92	-288	-566	-924	-3,723	-97	-129	-689	-2,506	-794	-912
Amortización de Financiamientos Bursátiles	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
Intereses Pagados y otras partidas	-35	-93	-140	-267	-430	-248	-252	-286	-302	-336	-348
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>1,053</b>	<b>335</b>	<b>2,447</b>	<b>-384</b>	<b>-1,253</b>	<b>-347</b>	<b>577</b>	<b>253</b>	<b>133</b>	<b>265</b>	<b>-375</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,261	1,491	4	3,946	77	559	3,214	1,309	1,339	910	464
Prima en Vena de Acciones	-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	-12	-50	-27	-92	-35	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	-6	-24	-58	-50	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-354	-528	-738	-712	-936	-926	-1,072	-1,317	-1,487	-1,649	-1,761
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>1,837</b>	<b>907</b>	<b>-785</b>	<b>3,083</b>	<b>-944</b>	<b>-367</b>	<b>2,142</b>	<b>-8</b>	<b>-148</b>	<b>-739</b>	<b>-1,297</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>2,890</b>	<b>1,242</b>	<b>1,662</b>	<b>2,699</b>	<b>-2,197</b>	<b>-715</b>	<b>2,719</b>	<b>-261</b>	<b>-15</b>	<b>-1,004</b>	<b>-1,672</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>109</b>	<b>1,184</b>	<b>-951</b>	<b>3,148</b>	<b>-2,969</b>	<b>258</b>	<b>-381</b>	<b>-20</b>	<b>-7</b>	<b>-71</b>	<b>27</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	279	397	1,569	609	3,744	709	967	586	566	560	488
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>397</b>	<b>1,569</b>	<b>609</b>	<b>3,744</b>	<b>709</b>	<b>967</b>	<b>586</b>	<b>566</b>	<b>560</b>	<b>488</b>	<b>515</b>
<i>Cifras UDM</i>											
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>144</b>	<b>331</b>	<b>356</b>	<b>564</b>	<b>173</b>	<b>789</b>	<b>986</b>	<b>1,185</b>	<b>1,259</b>	<b>1,376</b>	<b>1,407</b>
Amortización de Deuda	92	288	566	924	3,723	97	129	689	2,506	794	912
Revolencia automática	-1	-264	-424	-527	-3,546	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	91	23	142	397	178	97	129	689	2,506	794	912
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	17	44	21	163	261	152	221	258	280	314	325
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>108</b>	<b>68</b>	<b>164</b>	<b>560</b>	<b>439</b>	<b>249</b>	<b>350</b>	<b>947</b>	<b>2,786</b>	<b>1,108</b>	<b>1,237</b>
<b>DSCR</b>	<b>1.3</b>	<b>4.9</b>	<b>2.2</b>	<b>1.0</b>	<b>0.4</b>	<b>3.2</b>	<b>2.8</b>	<b>1.3</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>	<b>1.1</b>
Caja Inicial Disponible	279	397	1,569	609	3,744	3,569	967	586	566	560	488
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>3.9</b>	<b>10.8</b>	<b>11.8</b>	<b>2.1</b>	<b>8.9</b>	<b>17.5</b>	<b>5.6</b>	<b>1.9</b>	<b>0.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.5</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>11.0</b>	<b>3.4</b>	<b>13.0</b>	<b>2.1</b>	<b>19.9</b>	<b>5.2</b>	<b>5.4</b>	<b>4.6</b>	<b>4.8</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>3.4</b>	<b>1.8</b>	<b>6.2</b>	<b>1.2</b>	<b>3.1</b>	<b>3.5</b>	<b>3.8</b>	<b>3.3</b>	<b>3.2</b>	<b>3.0</b>	<b>2.9</b>

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*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>363</b>	<b>824</b>	<b>433</b>	<b>1,239</b>	<b>897</b>	<b>767</b>	<b>1,155</b>	<b>2,083</b>	<b>1,898</b>	<b>2,212</b>	<b>2,339</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	228	333	404	387	595	372	401	530	643	741	833
- Arrendamiento Operativo	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2
+ Ajustes Especiales al FLE***	0	-149	334	-272	-61	396	233	-367	6	-93	-97
+ Diferencia en Cambios	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>144</b>	<b>331</b>	<b>356</b>	<b>564</b>	<b>173</b>	<b>789</b>	<b>986</b>	<b>1,185</b>	<b>1,259</b>	<b>1,376</b>	<b>1,407</b>

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.



Credit  
Rating  
Agency

# FMTY 21D

Fideicomiso F/2157

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

# HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos  
22 de marzo de 2021

A NRSRO Rating\*

## Anexo - Escenario de Estrés

FIBRA MTY (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>8,654</b>	<b>11,307</b>	<b>14,362</b>	<b>17,697</b>	<b>16,181</b>	<b>19,967</b>	<b>24,702</b>	<b>26,501</b>	<b>28,861</b>	<b>30,359</b>	<b>31,081</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>598</b>	<b>1,590</b>	<b>973</b>	<b>3,837</b>	<b>2,427</b>	<b>1,577</b>	<b>1,129</b>	<b>651</b>	<b>670</b>	<b>566</b>	<b>463</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	708	1,039	287	271	276	287	308
Inversiones Temporales	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	45	16	17	20	22	25	25
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	1	504	805	340	351	232	107
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	14	19	20	20	21	22	23
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>8,056</b>	<b>9,716</b>	<b>13,388</b>	<b>13,860</b>	<b>13,754</b>	<b>18,390</b>	<b>23,573</b>	<b>25,849</b>	<b>28,191</b>	<b>29,793</b>	<b>30,618</b>
Propiedades de Inversión	7,998	9,608	13,248	13,736	13,668	18,261	23,438	25,707	28,040	29,633	30,445
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	14	45	45	45	45	45	45
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	3	4	4	4	5	4	5
Activos Intangibles	14	18	18	16	14	15	15	15	15	15	15
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	8	7	5	4	2	1	0
Otros Activos LP	38	61	61	45	47	60	67	75	85	96	108
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos dif. por periodos de gracia a inquilinos	11	14	15	18	19	25	26	28	29	31	32
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	27	35	40	47	55	65	76
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>2,084</b>	<b>2,836</b>	<b>5,499</b>	<b>5,300</b>	<b>4,579</b>	<b>6,641</b>	<b>7,757</b>	<b>8,104</b>	<b>8,981</b>	<b>9,534</b>	<b>9,864</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>52</b>	<b>192</b>	<b>556</b>	<b>285</b>	<b>264</b>	<b>274</b>	<b>945</b>	<b>3,228</b>	<b>1,185</b>	<b>1,362</b>	<b>136</b>
Pasivo con Costo	23	142	397	178	72	165	843	3,115	1,062	1,233	0
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	123	31	22	26	34	38	39
Impuestos por pagar	8	30	24	22	34	24	24	25	26	27	28
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	23	27	29	31	34	37	40
Provisiones	6	9	0	11	10	12	11	14	13	12	15
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	0	13	14	14	14	15	15
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>2,032</b>	<b>2,644</b>	<b>4,943</b>	<b>5,015</b>	<b>4,316</b>	<b>6,368</b>	<b>6,812</b>	<b>4,876</b>	<b>7,796</b>	<b>8,172</b>	<b>9,728</b>
Pasivo con Costo	1,956	2,565	4,837	4,757	4,082	5,916	6,399	4,497	7,445	7,847	9,424
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	89	101	104	107	110	113	117
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	136	345	305	270	239	212	188
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>6,570</b>	<b>8,471</b>	<b>8,862</b>	<b>12,397</b>	<b>11,602</b>	<b>13,326</b>	<b>16,945</b>	<b>18,397</b>	<b>19,880</b>	<b>20,825</b>	<b>21,217</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	5,741	7,610	7,628	11,479	11,533	13,016	16,644	18,237	19,875	20,995	21,569
Otros Resultados Integrales	21	29	29	-150	-393	-450	-492	-481	-430	-382	96
Resultados Acumulados	233	280	93	494	307	-218	292	172	-112	-402	-1,036
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	156	978	502	470	547	615	588
<b>Deuda Total</b>	<b>1,980</b>	<b>2,707</b>	<b>5,233</b>	<b>4,934</b>	<b>4,154</b>	<b>6,081</b>	<b>7,242</b>	<b>7,612</b>	<b>8,507</b>	<b>9,080</b>	<b>9,424</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>1,583</b>	<b>1,138</b>	<b>4,624</b>	<b>1,191</b>	<b>1,786</b>	<b>5,043</b>	<b>6,955</b>	<b>7,341</b>	<b>8,231</b>	<b>8,793</b>	<b>9,116</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	11	7	5	5	5	5	5
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>22.9%</b>	<b>23.9%</b>	<b>36.4%</b>	<b>27.9%</b>	<b>25.7%</b>	<b>30.5%</b>	<b>29.3%</b>	<b>28.7%</b>	<b>29.5%</b>	<b>29.9%</b>	<b>30.3%</b>

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.

<b>FIBRA MTY (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)</b>											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Ingresos Totales</b>	599	832	946	1,212	1,347	1,207	1,294	1,517	1,715	1,921	1,974
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,244	1,090	1,169	1,388	1,583	1,784	1,832
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos <sup>1</sup>	64	99	108	117	103	117	125	129	133	137	141
<b>Gastos de Generales</b>	135	182	201	222	223	340	387	434	498	563	600
Gastos de Operación	69	108	111	117	115	214	257	302	340	379	387
Gastos de Administración	66	74	90	105	108	126	130	133	158	184	213
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	464	650	745	990	1,124	868	907	1,083	1,217	1,358	1,374
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	464	648	743	985	1,118	862	902	1,076	1,210	1,351	1,366
Otros ingresos y (gastos) netos <sup>2</sup>	-27	-47	-67	-37	-50	-33	-35	-36	-37	-39	-40
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	436	601	677	948	1,068	828	867	1,040	1,172	1,312	1,326
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	187	105	38	17	16	18	12
Intereses Pagados	45	101	177	280	465	322	334	379	414	462	488
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-278	-217	-296	-362	-398	-443	-476
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-361	369	-66	-205	-224	-251	-258
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	-271	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	140	-46	437	-371	-910	152	-362	-567	-622	-694	-734
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	576	555	1,114	577	158	980	505	473	551	618	592
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	3	3	3	4	4
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	3	3	4	4	4
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	-	-0	-0	-0	-0	-0	-0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	575	552	1,112	573	156	978	502	470	547	615	588
Cifras últimos doce meses (UDM)											
Cambio en Ventas	69.8%	39.0%	13.7%	28.1%	11.2%	2.1%	7.2%	17.2%	13.1%	12.0%	2.7%
Factor de Ocupación	97.8%	96.6%	97.0%	96.6%	94.4%	92.4%	89.7%	89.1%	89.4%	89.7%	88.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	406,264	504,534	661,084	699,928	713,925	971,120	1,321,120	1,459,120	1,597,120	1,689,120	1,735,120
NOI	529	724	835	1,093	1,230	992	1,035	1,214	1,374	1,541	1,585
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	91.3%	82.1%	80.0%	80.0%	80.1%	80.2%	80.3%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	83.4%	71.9%	70.1%	71.4%	71.0%	70.7%	69.6%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	1	0	0	0	0	0	0
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	1,122	866	905	1,081	1,215	1,356	1,372
Margen EBITDA Ajustado	77.5%	78.1%	78.8%	81.5%	83.3%	71.7%	70.0%	71.3%	70.9%	70.6%	69.5%
Tasa Pasiva (US\$)	4.7%	4.5%	5.4%	5.4%	4.8%	5.1%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.3%
Tasa Activa (P\$)	4.4%	6.2%	8.6%	8.2%	5.7%	5.4%	5.7%	5.2%	5.2%	5.5%	5.3%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.2%	6.9%	9.7%	6.2%	8.1%	4.5%	3.3%	3.5%	3.7%	3.9%	3.7%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.4	6.4	4.2	3.5	2.4	2.7	2.7	2.9	2.9	2.9	2.8

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 CBF's, 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

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente</b>											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	697	583	1,282	804	542	173	650	465	534	597	614
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-721	-348	41	-170	-218	-243	-259
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	277	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	105	170	205	270	361	445	545	662	728	793	838
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	240	350	425	407	626	75	64	-26	24	47	35
<b>Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)</b>	228	333	404	387	595	71	60	0	23	44	33

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**

**FMTY 21D**

**Fideicomiso F/2157**

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

**HR AA / HR BBB- (G)**

**Corporativos  
22 de marzo de 2021**

A NRSRO Rating\*

<b>FIBRA MTY (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)</b>											
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	576	555	1,114	577	158	980	505	473	551	618	592
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	0	2	3	5	5	6	6	7	7	7	8
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	-313	41	-445	376	271	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	-18	-51	-121	-105	-187	-105	-38	-17	-16	-18	-12
Fluctuación Cambiaria	153	-41	-34	-179	111	-369	66	205	224	251	258
Otras Partidas de Inversión	19	41	66	35	49	30	32	33	35	36	37
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>-160</b>	<b>-8</b>	<b>-531</b>	<b>132</b>	<b>249</b>	<b>-438</b>	<b>65</b>	<b>228</b>	<b>250</b>	<b>275</b>	<b>291</b>
Intereses Devengados	45	101	177	279	464	322	334	379	414	461	487
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>45</b>	<b>101</b>	<b>177</b>	<b>279</b>	<b>465</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>379</b>	<b>414</b>	<b>461</b>	<b>487</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>453</b>	<b>640</b>	<b>758</b>	<b>985</b>	<b>870</b>	<b>864</b>	<b>904</b>	<b>1,080</b>	<b>1,214</b>	<b>1,355</b>	<b>1,371</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-5	12	-10	-18	12	-1	-3	-2	-3	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-115	178	-340	261	59	-509	-309	458	-19	108	112
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	1	8	10	3	-5	-9	4	8	4	1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	29	10	2	-6	-12	-40	-34	-25	-25	-22	-13
<b>Capital de trabajo</b>	<b>-90</b>	<b>184</b>	<b>-318</b>	<b>255</b>	<b>31</b>	<b>-542</b>	<b>-352</b>	<b>433</b>	<b>-39</b>	<b>88</b>	<b>100</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0.0	0.0	(6.1)	(1.2)	(4.0)	(3.1)	(3.2)	(3.0)	(3.5)	(4.0)	(3.8)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>-90</b>	<b>184</b>	<b>-324</b>	<b>254</b>	<b>27</b>	<b>-545</b>	<b>-355</b>	<b>430</b>	<b>-42</b>	<b>84</b>	<b>96</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>363</b>	<b>824</b>	<b>433</b>	<b>1,239</b>	<b>897</b>	<b>320</b>	<b>549</b>	<b>1,509</b>	<b>1,172</b>	<b>1,439</b>	<b>1,467</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-3,147	-905	-3,132	-899	-212	-2,300	-5,183	-2,276	-2,341	-1,600	-820
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	2	-1	0	0	0	0	0	0
Inversiones Temporales	0	0	0	0	-1,660	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	-11	-5	0	0	-1	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	18	48	119	104	168	105	38	17	16	18	12
Otros Activos	-5	-20	-34	4	36	0	0	0	0	0	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-3,144</b>	<b>-882</b>	<b>-3,047</b>	<b>-789</b>	<b>-1,669</b>	<b>-535</b>	<b>-5,145</b>	<b>-2,259</b>	<b>-2,325</b>	<b>-1,581</b>	<b>-809</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-2,781</b>	<b>-58</b>	<b>-2,614</b>	<b>449</b>	<b>-772</b>	<b>-215</b>	<b>-4,596</b>	<b>-749</b>	<b>-1,153</b>	<b>-143</b>	<b>658</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>											
Financiamientos Bancarios	1,180	715	3,154	809	2,902	0	1,260	1,008	3,786	1,384	1,319
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-92	-288	-566	-924	-3,723	-117	-165	-843	-3,115	-1,062	-1,233
Amortización de Financiamientos Bursátiles	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
Intereses Pagados y otras partidas	-35	-93	-140	-267	-430	-322	-334	-379	-414	-461	-487
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>1,053</b>	<b>335</b>	<b>2,447</b>	<b>-384</b>	<b>-1,253</b>	<b>-441</b>	<b>759</b>	<b>-216</b>	<b>255</b>	<b>-141</b>	<b>-404</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,261	1,491	4	3,946	77	1,567	3,628	1,593	1,638	1,120	574
Prima en Venta de Acciones	-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	-12	-50	-27	-92	-35	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	-6	-24	-58	-50	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-354	-528	-738	-712	-936	-581	-542	-644	-736	-826	-808
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>1,837</b>	<b>907</b>	<b>-785</b>	<b>3,083</b>	<b>-944</b>	<b>986</b>	<b>3,086</b>	<b>949</b>	<b>903</b>	<b>294</b>	<b>-234</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>2,890</b>	<b>1,242</b>	<b>1,662</b>	<b>2,699</b>	<b>-2,197</b>	<b>545</b>	<b>3,845</b>	<b>733</b>	<b>1,158</b>	<b>153</b>	<b>-637</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>109</b>	<b>1,184</b>	<b>-951</b>	<b>3,148</b>	<b>-2,969</b>	<b>330</b>	<b>-751</b>	<b>-16</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>21</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	279	397	1,569	609	3,744	709	1,039	287	271	276	287
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>397</b>	<b>1,569</b>	<b>609</b>	<b>3,744</b>	<b>709</b>	<b>1,039</b>	<b>287</b>	<b>271</b>	<b>276</b>	<b>287</b>	<b>308</b>
<i>Cifras UDM</i>											
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>144</b>	<b>331</b>	<b>356</b>	<b>564</b>	<b>173</b>	<b>649</b>	<b>728</b>	<b>1,136</b>	<b>1,155</b>	<b>1,298</b>	<b>1,333</b>
Amortización de Deuda	92	288	566	924	3,723	117	165	843	3,115	1,062	1,233
Revolencia automática	-1	-264	-424	-527	-3,546	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	91	23	142	397	178	117	165	843	3,115	1,062	1,233
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	17	44	21	163	261	217	296	362	397	443	476
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>108</b>	<b>68</b>	<b>164</b>	<b>560</b>	<b>439</b>	<b>334</b>	<b>461</b>	<b>1,205</b>	<b>3,513</b>	<b>1,505</b>	<b>1,709</b>
<b>DSCR</b>	<b>1.3</b>	<b>4.9</b>	<b>2.2</b>	<b>1.0</b>	<b>0.4</b>	<b>1.9</b>	<b>1.6</b>	<b>0.9</b>	<b>0.3</b>	<b>0.9</b>	<b>0.8</b>
Caja Inicial Disponible	279	397	1,569	609	3,744	3,364	1,039	287	271	276	287
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>3.9</b>	<b>10.8</b>	<b>11.8</b>	<b>2.1</b>	<b>8.9</b>	<b>12.0</b>	<b>3.8</b>	<b>1.2</b>	<b>0.4</b>	<b>1.0</b>	<b>0.9</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>11.0</b>	<b>3.4</b>	<b>13.0</b>	<b>2.1</b>	<b>10.3</b>	<b>7.8</b>	<b>9.6</b>	<b>6.5</b>	<b>7.1</b>	<b>6.8</b>	<b>6.8</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>3.4</b>	<b>1.8</b>	<b>6.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.6</b>	<b>5.8</b>	<b>7.7</b>	<b>6.8</b>	<b>6.8</b>	<b>6.5</b>	<b>6.6</b>

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).

<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	2016*	2017*	2018*	2019*	2020	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>363</b>	<b>824</b>	<b>433</b>	<b>1,239</b>	<b>897</b>	<b>320</b>	<b>549</b>	<b>1,509</b>	<b>1,172</b>	<b>1,439</b>	<b>1,467</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	228	333	404	387	595	71	60	0	23	44	33
- Arrendamiento Operativo	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2
+ Ajustes Especiales al FLE***	0	-149	334	-272	-61	403	242	-372	8	-95	-100
+ Diferencia en Cambios	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>144</b>	<b>331</b>	<b>356</b>	<b>564</b>	<b>173</b>	<b>649</b>	<b>728</b>	<b>1,136</b>	<b>1,155</b>	<b>1,298</b>	<b>1,333</b>

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 (Deuda Total / 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.



## 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

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@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

# FMTY 21D

## Fideicomiso F/2157

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

# HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos  
22 de marzo de 2021

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 calificadoradora:

**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 calificadoradora 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](http://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 calificadoradora 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](http://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 calificadoradora 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.