

Calificación

FMTY 20D	HR AA
Perspectiva	Estable
FMTY 20D 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 ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y la calificación global de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 20D de Fibra MTY tras el anuncio de reapertura

La ratificación de las calificaciones de la emisión FMTY 20D tras el anuncio de reapertura se basan en la calificación de Fibra MTY de HR AA con Perspectiva Estable, asignada el 17 de septiembre de 2020, y la calificación global de HR BBB- (G) asignada el 8 de octubre de 2020 con Perspectiva Negativa, así como en la actual calificación de la deuda soberana de México, de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa, emitida el 30 de abril de 2021, cualquier cambio en dicha calificación podría afectar la calificación global de la Emisión. Por su parte, la calificación de la Emisión 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, el cual ha mostrado resiliencia durante la crisis económica vivida en el país por la pandemia COVID-19. Esto se debe a su composición, en términos de Superficie Bruta Arrendable (SBA), en donde el 74.3% del portafolio es de uso industrial, 23.0% de oficinas y únicamente 2.7% comercial, con un factor de ocupación de 92.6% al cierre del 1T21. Del 2015 al 2020, se observa una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de los ingresos de 30.8% y un adecuado control de gastos, lo que resultó en un crecimiento anual promedio del EBITDA de 34.5% en el mismo periodo. En la calificación también 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 reapertura de FMTY 20D, la Fibra no tendría amortizaciones de capital hasta 2027.

En octubre de 2020 Fibra Monterrey llevó a cabo la emisión FMTY 20D, con la cual recabó US\$100m y a un plazo de 7 años. Mediante la reapertura anunciada, la Fibra busca recabar hasta US\$115m, con lo cual la emisión total sería por hasta US\$215m, con un plazo remanente de aproximadamente hasta 6.3 años, contados a partir de su fecha de colocación. La tasa de interés es de 4.60% y tiene una amortización total del principal en su fecha de vencimiento legal. La Emisión se encuentra realizada 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 20D
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 CNBV
Monto de la Reapertura	Hasta US\$115m (Ciento quince millones de Dólares Estadounidenses)
Monto total de la Emisión	Hasta US\$215m (Doscientos quince millones de Dólares Estadounidenses)
Vigencia de la Emisión	Aproximadamente 6.3 años.
Periodicidad en el pago de intereses	182 días
Tasa de interés	Tasa fija de interés anual a ser definida.
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 del 1T21, el portafolio de inversión estaba conformado por 59 propiedades, con una TMAC de 2015-2021 de 32.4% en términos de SBA, con un valor de P\$13,844m (vs. 59 y P\$16,172m al 1T20, respectivamente). El sector comercial representa solo el 2.4% del portafolio con base en los ingresos, por lo que la cobranza se vio mínimamente impactada por la pandemia.
- **Robusta generación de NOI y EBITDA.** Tanto el NOI como el EBITDA se vieron beneficiados por el tipo de cambio, por la devaluación del peso frente al dólar estadounidense, ya que el 74.5% de los ingresos están denominados en USD. Adicionalmente, el crecimiento del segmento industrial en el portafolio apoyó a la expansión en márgenes, ya que la mayoría de los gastos y costos operativos en este sector están cubiertos por los inquilinos, con un margen NOI y EBITDA de 91.3% y de 83.2%, respectivamente en los UDM al 1T21 (vs. 90.1% y 81.4%, respectivamente en UDM al 1T20).
- **Reducción en el nivel de endeudamiento.** Al 1T21, la deuda del Fideicomiso se redujo en 32.0%, colocándose en P\$4,310m (vs. P\$6,336m en el 1T20), principalmente por el uso parcial del efectivo disponible para el pago anticipado de créditos bilaterales por un monto de hasta US\$51.7m. Por lo anterior, en los UDM el DSCR es de 1.3x, los años de pago de deuda neta a FLE de 4.3 años y el LTV de 26.3% (vs. 1.5x, 5.0 años y 31.4% al 1T20, respectivamente), con un LTV objetivo establecido de 35.0%.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Sólidos resultados operativos.** HR Ratings estima 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. 92.6% al 1T21), y del SBA de 1,753,120m² (vs. 713,925m² al 1T21).
- **Perfil de Deuda y Apalancamiento (LTV).** Se espera que LTV se mantenga en niveles por debajo de 30.0%, aun considerando el plan de expansión esperado, lo que incrementaría la SBA en una TMAC de 2020-2023 de 26.9%. Adicionalmente, se espera que el plazo promedio de la deuda se incremente a aproximadamente 6.3 años, gracias al refinanciamiento con la reapertura de FMTY 20D.

Factores adicionales considerados

- **Administración y asesoría interna y consejeros independientes.** El Fideicomiso mantiene un 75.0% de miembros independientes en el comité técnico, no existe un grupo de control, lo que mitiga posibles conflictos de interés.
- **Posición Cambiaria y Coberturas.** Al 1T21 el 100% de la deuda total está en USD, con un 83.4% a tasa fija. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 74.5% de los ingresos son en USD.

Factores que podrían subir la calificación

- **Mayor generación de FLE.** En el caso que la Fibra genere un mayor FLE al esperado, llevando como consecuencia a 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.** En el caso que el factor de ocupación sea inferior al 90.0%, disminuyendo con ello la generación de ingresos, y sumado a una mayor proporción del segmento de oficinas, podría deteriorar la generación de NOI con márgenes inferiores al 80% de manera sostenida, un resultado que impactaría negativamente la calificación crediticia.
- **Mayor financiamiento a través de deuda.** La adquisición de mayor financiamiento al esperado podría deteriorar la métrica de DSCR a niveles promedio inferiores a 1.7x 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 20D.



Credit
Rating
Agency

FMTY 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio de 2021

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra Monterrey el 17 de septiembre de 2020, habiendo actualizado los anexos al 1T21.

FIBRA MTY (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)													
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
ACTIVOS TOTALES	8,654	11,307	14,362	17,697	16,181	19,246	23,396	24,859	26,770	27,899	28,484	20,095	16,352
Activo Circulante	598	1,590	973	3,837	2,427	1,420	1,289	886	890	725	652	3,785	2,414
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	708	967	586	566	560	488	515	3,690	2,348
Inversiones Temporales	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	45	17	21	24	27	30	31	28	36
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	1	416	662	276	282	184	82	46	1
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	14	19	20	20	21	22	23	22	30
Activos no Circulantes	8,056	9,716	13,388	13,860	13,754	17,827	22,108	23,972	25,880	27,174	27,832	16,309	13,938
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	16,177	13,845
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	14	45	45	45	45	45	45	58	20
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3
Activos Intangibles	14	18	18	16	14	15	15	15	15	15	15	15	14
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	8	7	6	4	3	1	0	9	8
Otros Activos LP	38	61	61	45	47	41	44	47	50	54	58	46	48
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	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	19	21
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	27	26	28	31	33	36	39	27	27
PASIVOS TOTALES	2,084	2,836	5,499	5,300	4,579	5,763	6,632	6,815	7,411	7,656	7,797	7,027	4,616
Pasivo Circulante	52	192	556	285	264	309	881	2,709	1,014	1,149	245	449	194
Pasivo con Costo	23	142	397	178	72	129	689	2,506	794	912	0	244	99
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	123	106	117	126	142	159	165	144	40
Impuestos por pagar	8	30	24	22	34	23	24	24	25	25	26	3	19
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	23	24	24	25	25	25	25	27	24
Otros sin Costo	6	9	0	13	12	26	27	28	28	28	29	31	12
Provisiones	6	9	0	11	10	12	12	13	13	14	14	13	10
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	0	13	13	14	14	14	15	16	13
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
Pasivos no Circulantes	2,032	2,644	4,943	5,015	4,316	5,454	5,751	4,106	6,398	6,507	7,552	6,578	4,422
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	6,065	4,205
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	89	126	130	133	137	142	146	116	90
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0	8	7
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	136	403	404	404	404	404	404	388	119
CAPITAL CONTABLE	6,570	8,471	8,862	12,397	11,602	13,484	16,765	18,044	19,359	20,243	20,687	13,068	11,736
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	11,445	11,542
Otros Resultados Integrales	21	29	29	-150	-393	-399	-429	-415	-497	-327	34	-404	-396
Resultados Acumulados	233	280	93	494	307	524	868	677	562	209	-288	901	165
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	156	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696	1,126	425
Deuda Total	1,980	2,707	5,233	4,934	4,154	5,049	5,903	6,072	6,649	6,873	7,002	6,309	4,304
Deuda Neta	1,583	1,138	4,624	1,191	3,446	4,082	5,316	5,506	6,089	6,385	6,487	2,619	1,956
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	11	6	4	4	4	4	4	4	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	22.9%	23.9%	36.4%	27.9%	25.7%	26.2%	25.2%	24.4%	24.8%	24.6%	24.6%	31.4%	26.3%

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 2T21.



Credit
Rating
Agency

FMTY 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio de 2021

A NRSRO Rating*

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

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
Ingresos Totales	599	832	946	1,212	1,347	1,460	1,731	2,094	2,348	2,602	2,755	315	330
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,244	1,343	1,607	1,966	2,217	2,467	2,616	287	308
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	64	99	108	117	103	117	124	128	131	135	138	28	23
Gastos de Generales	135	182	201	222	223	290	338	402	453	500	519	60	60
Gastos de Operación	69	108	111	117	115	159	202	243	265	290	301	30	29
Gastos de Administración	66	74	90	105	108	131	135	159	188	209	219	30	31
UOPADA (EBITDA)	464	650	745	990	1,124	1,169	1,394	1,692	1,895	2,103	2,235	255	270
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8	2	2
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	464	648	743	985	1,118	1,163	1,387	1,685	1,887	2,095	2,227	253	268
Otros ingresos y (gastos) netos ²	-27	-47	-67	-37	-50	-36	-38	-40	-43	-45	-48	-7	-10
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	436	601	677	948	1,068	1,127	1,349	1,644	1,845	2,050	2,179	245	258
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	187	96	31	28	23	22	23	66	22
Intereses Pagados	45	101	177	280	465	248	252	286	303	336	348	67	50
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-278	-152	-221	-258	-280	-314	-325	-1	-28
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-361	378	-24	-135	-140	-152	-154	-1,402	-134
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	-271	0	0	0	0	0	0	2,284	172
Resultado Integral de Financiamiento	140	46	437	-371	-910	226	244	-393	-420	-466	-480	881	10
Utilidad antes de Impuestos	576	555	1,114	577	158	1,353	1,105	1,251	1,425	1,584	1,699	1,126	268
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	1	1	3	3	3	1	0
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	1	1	3	3	3	1	0
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	-	-0	-0	-0	0	0	0	-0	0
Utilidad Neta Consolidada	575	552	1,112	573	156	1,350	1,104	1,250	1,422	1,581	1,696	1,126	269
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%	21.2%	10.8%
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%	96.4%	92.6%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	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	708,520	713,925
NOI	529	724	835	1,093	1,230	1,299	1,527	1,850	2,081	2,310	2,452	1,109	1,246
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	91.3%	89.0%	88.2%	88.3%	88.6%	88.8%	89.0%	90.1%	91.5%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	83.4%	80.1%	80.5%	80.8%	80.7%	80.8%	81.1%	81.5%	83.6%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	1,122	1,168	1,392	1,690	1,893	2,101	2,234	1,001	1,137
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%	81.4%	83.4%
Tasa Pasiva (US\$)	4.7%	4.5%	5.4%	5.4%	4.8%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	4.9%	5.0%	5.0%	4.7%
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%	8.2%	4.8%
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%	1.5%	2.1%
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	3.8	5.4

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 2T21.

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*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	UDM 1T20	UDM 1T21
Utilidad Neta Consolidada	697	583	1,282	804	542	1,251	1,150	1,226	1,383	1,542	1,677	1,659	-701
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-721	308	74	-107	-138	-149	-155	-1,274	907
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	277	0	0	0	0	0	0	2,089	-2,383
- Depreciación	105	170	205	270	361	551	655	775	843	910	956	290	455
Resultado Fiscal Neto	240	350	425	407	626	391	422	557	677	780	877	554	319
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	228	333	404	387	595	372	401	530	643	741	833	526	303

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 (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)													
	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN													
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	1,127	269
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0	0	-3
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0	0	-1
Depreciación y Amortización	0	2	3	5	5	6	6	7	7	7	8	1	1
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	-313	41	-445	376	271	0	0	0	0	0	0	-2,284	-172
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	-187	-96	-31	-28	-23	-22	-23	-66	-22
Fluctuación Cambiaria	153	-41	-34	-179	111	-378	24	135	140	152	154	1,406	135
Otras Partidas de Inversión	19	41	66	35	49	33	35	37	40	42	45	8	10
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-160	-8	-531	132	249	-435	34	151	164	180	185	-935	-48
Intereses Devengados	45	101	177	279	464	248	252	286	302	336	348	67	50
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	45	101	177	279	465	248	252	286	302	336	348	67	50
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	453	640	758	985	870	1,166	1,390	1,689	1,892	2,099	2,232	259	270
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-5	12	-10	-18	14	-3	-3	-3	-3	-1	-11	-2
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-115	178	-340	261	59	-405	-248	384	-9	95	98	19	-17
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	1	8	10	3	-11	11	9	15	17	7	-5	-0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulad	29	10	2	-6	-12	5	6	6	6	6	7	-17	-15
Capital de trabajo	-90	184	-318	255	31	-396	-234	396	9	115	110	-14	-34
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)	(3.1)	(0.0)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-90	184	-324	254	27	-399	-236	395	6	112	107	-17	-34
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	363	824	433	1,239	897	767	1,155	2,083	1,898	2,212	2,339	241	236
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN													
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-3,147	-905	-3,132	-899	-212	-1,550	-4,286	-1,870	-1,913	-1,300	-663	-88	-7
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Temporales	0	0	0	-1,660	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	0	1,660
Inversión en Activos Intangibles	-11	-5	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	18	48	119	104	168	96	31	28	23	22	23	65	32
Otros Activos	-5	-20	-34	4	36	0	0	0	0	0	0	6	-6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-3,144	-882	-3,047	-789	-1,669	206	-4,254	-1,842	-1,890	-1,279	-640	-17	1,680
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-2,781	-58	-2,614	449	-772	973	-3,100	241	8	933	1,699	224	1,916
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO													
Financiamientos Bancarios	1,180	715	3,154	809	2,902	0	960	723	2,943	866	886	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	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	-43	-17
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	-0
Intereses Pagados y otras partidas	-35	-93	-140	-267	-430	-248	-252	-286	-302	-336	-348	-62	-23
Financiamiento "Ajeno"	1,053	335	2,447	-384	-1,253	-347	577	-253	133	-265	-375	-106	-41
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,261	1,491	4	3,946	77	559	3,214	1,309	1,339	910	464	0	0
Prima en Vena de Acciones	-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	-12	-50	-27	-92	-35	0	0	0	0	0	0	-0	-1
Recompra de Acciones	0	-6	-24	-58	-50	0	0	0	0	0	0	-40	0
Dividendos Pagados	-354	-528	-738	-712	-936	-926	-1,072	-1,317	-1,487	-1,649	-1,761	-167	-243
Financiamiento "Propio"	1,837	907	-785	3,083	-944	-367	2,142	-8	-148	-739	-1,297	-207	-244
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,890	1,242	1,662	2,699	-2,197	-715	2,719	-261	-15	-1,004	-1,672	-313	-284
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	109	1,184	-951	3,148	-2,969	258	-381	-20	-7	-71	27	-89	1,632
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0	35	8
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	279	397	1,569	609	3,744	709	967	586	566	560	488	3,744	708
Efectivo y equiv. al final del Periodo	397	1,569	609	3,744	709	967	586	566	560	488	515	3,690	2,348
<i>Cifras UDM</i>													
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	144	331	356	564	173	789	986	1,185	1,259	1,376	1,407	525	451
Amortización de Deuda	92	288	566	924	3,723	97	129	689	2,506	794	912	312	3,699
Revolencia automática	-1	-264	-424	-527	-3,546	0	0	0	0	0	0	-68	-3,600
Amortización de Deuda Final	91	23	142	397	178	97	129	689	2,506	794	912	244	99
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	17	44	21	163	261	152	221	258	280	314	325	100	255
Servicio de la Deuda 12m	108	68	164	560	439	249	350	947	2,786	1,108	1,237	344	354
DSCR	1.3	4.9	2.2	1.0	0.4	3.2	2.8	1.3	0.5	1.2	1.1	1.5	1.3
Caja Inicial Disponible	279	397	1,569	609	3,744	3,569	967	586	566	560	488	504	3,690
DSCR con Caja Inicial	3.9	10.8	11.8	2.1	8.9	17.5	5.6	1.9	0.7	1.7	1.5	3.0	11.7
Deuda Neta a FLE 12m	11.0	3.4	13.0	2.1	19.9	5.2	5.4	4.6	4.8	4.6	4.6	5.0	4.3
Deuda Neta a EBITDA 12m	3.4	1.8	6.2	1.2	3.1	3.5	3.8	3.3	3.2	3.0	2.9	2.6	1.7

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 2T21.

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	UDM 1T20	UDM 1T21
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	363	824	433	1,239	897	767	1,155	2,083	1,898	2,212	2,339	1,289	891
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	228	333	404	387	595	372	401	530	643	741	833	526	303
- Arrendamiento Operativo	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
+ Ajustes Especiales al FLE***	0	-149	334	-272	-61	396	233	-367	6	-93	-97	-266	-43
+ Diferencia en Cambios	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0	31	-92
Flujo Libre de Efectivo	144	331	356	564	173	789	986	1,185	1,259	1,376	1,407	525	451

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 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio de 2021

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Estrés

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

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
ACTIVOS TOTALES	8,654	11,307	14,362	17,697	16,181	19,967	24,702	26,501	28,861	30,359	31,081	20,095	16,352
Activo Circulante	598	1,590	973	3,837	2,427	1,577	1,129	651	670	566	463	3,785	2,414
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	397	1,569	609	3,744	708	1,039	287	271	276	287	308	3,690	2,348
Inversiones Temporales	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	5	13	3	14	45	16	17	20	22	25	25	28	36
Impuestos por Recuperar	186	0	352	66	1	504	805	340	351	232	107	46	1
Instrumentos financieros derivados y Otros	10	9	9	14	14	19	20	20	21	22	23	22	30
Activos no Circulantes	8,056	9,716	13,388	13,860	13,754	18,390	23,573	25,849	28,191	29,793	30,618	16,309	13,938
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	16,177	13,845
Efectivo Restringido (Reservas para deuda)	5	25	57	50	14	45	45	45	45	45	45	58	20
Mobiliario y equipo de oficina	1	6	5	3	3	4	4	4	5	4	5	4	3
Activos Intangibles	14	18	18	16	14	15	15	15	15	15	15	15	14
Activos por derecho de uso	0	0	0	10	8	7	5	4	2	1	0	9	8
Otros Activos LP	38	61	61	45	47	60	67	75	85	96	108	46	48
Instrumentos Financieros Derivados	21	30	31	0	0	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	19	21
Otros activos no circulantes	6	17	15	27	27	35	40	47	55	65	76	27	27
PASIVOS TOTALES	2,084	2,836	5,499	5,300	4,579	6,641	7,757	8,104	8,981	9,534	9,864	7,027	4,616
Pasivo Circulante	52	192	556	285	264	274	945	3,228	1,185	1,362	136	449	194
Pasivo con Costo	23	142	397	178	72	165	843	3,115	1,062	1,233	0	244	99
Proveedores y cuentas por pagar	15	11	126	49	123	31	22	26	34	38	39	144	40
Impuestos por pagar	8	30	24	22	34	24	24	25	26	27	28	3	19
Depósitos en garantía corto plazo	0	0	10	23	23	27	29	31	34	37	40	27	24
Provisiones	6	9	0	11	10	12	11	14	13	12	15	13	10
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	0	0	13	14	14	14	15	15	16	13
Pasivos por arrendamiento corto plazo	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
Pasivos no Circulantes	2,032	2,644	4,943	5,015	4,316	6,368	6,812	4,876	7,796	8,172	9,728	6,578	4,422
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	6,065	4,205
Impuestos Diferidos	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Depósitos en garantía largo plazo	73	79	104	95	89	101	104	107	110	113	117	116	90
Pasivos por arrendamiento largo plazo	0	0	0	9	7	6	4	3	1	0	0	8	7
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	2	154	136	345	305	270	239	212	188	388	119
CAPITAL CONTABLE	6,570	8,471	8,862	12,397	11,602	13,326	16,945	18,397	19,880	20,825	21,217	13,068	11,736
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	11,445	11,542
Otros Resultados Integrales	21	29	29	-150	-393	-450	-492	-481	-430	-382	96	-404	-396
Resultados Acumulados	233	280	93	494	307	-218	292	172	-112	-402	-1,036	901	165
Utilidad del Ejercicio	575	552	1,112	573	156	978	502	470	547	615	588	1,126	425
Deuda Total	1,980	2,707	5,233	4,934	4,154	6,081	7,242	7,612	8,507	9,080	9,424	6,309	4,304
Deuda Neta	1,583	1,138	4,624	1,191	1,786	5,043	6,955	7,341	8,231	8,793	9,116	2,619	1,956
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	3	3	11	7	5	5	5	5	5	4	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	22.9%	23.9%	36.4%	27.9%	25.7%	30.5%	29.3%	28.7%	29.5%	29.9%	30.3%	31.4%	26.3%

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 2T21.



Credit
Rating
Agency

FMTY 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio de 2021

A NRSRO Rating*

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

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
Ingresos Totales	599	832	946	1,212	1,347	1,207	1,294	1,517	1,715	1,921	1,974	315	330
Ingresos por Rentas	534	733	838	1,095	1,244	1,090	1,169	1,388	1,583	1,784	1,832	287	308
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	64	99	108	117	103	117	125	129	133	137	141	28	23
Gastos de Generales	135	182	201	222	223	340	387	434	498	563	600	60	60
Gastos de Operación	69	108	111	117	115	214	257	302	340	379	387	30	29
Gastos de Administración	66	74	90	105	108	126	130	133	158	184	213	30	31
UOPADA (EBITDA)	464	650	745	990	1,124	868	907	1,083	1,217	1,358	1,374	255	270
Depreciación y Amortización	0	2	2	5	6	6	6	7	7	7	8	2	2
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	464	648	743	985	1,118	862	902	1,076	1,210	1,351	1,366	253	268
Otros ingresos y (gastos) netos ²	-27	-47	-67	-37	-50	-33	-35	-36	-37	-39	-40	-7	-10
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	436	601	677	948	1,068	828	867	1,040	1,172	1,312	1,326	245	258
Ingresos por Intereses	18	51	121	105	187	105	38	17	16	18	12	66	22
Intereses Pagados	45	101	177	280	465	322	334	379	414	462	488	67	50
Ingreso Financiero Neto	-26	-50	-56	-175	-278	-217	-296	-362	-398	-443	-476	-1	-28
Resultado Cambiario	-147	45	47	180	-361	369	-66	-205	-224	-251	-258	-1,402	-134
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	313	-41	445	-376	-271	0	0	0	0	0	0	2,284	172
Resultado Integral de Financiamiento	140	-46	437	-371	-910	152	-362	-567	-622	-694	-734	881	10
Utilidad antes de Impuestos	576	555	1,114	577	158	980	505	473	551	618	592	1,126	268
Impuestos sobre la Utilidad	1	3	2	4	2	3	3	3	3	4	4	1	0
Impuestos Causados	-	4	2	4	2	3	3	3	4	4	4	1	0
Impuestos Diferidos	1	(1)	(0)	(0)	-	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	0
Utilidad Neta Consolidada	575	552	1,112	573	156	978	502	470	547	615	588	1,126	269
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%	21.2%	10.8%
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%	96.4%	92.6%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	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	708,520	713,925
NOI	529	724	835	1,093	1,230	992	1,035	1,214	1,374	1,541	1,585	1,109	1,246
Margen NOI	92.7%	87.0%	88.3%	90.2%	91.3%	82.1%	80.0%	80.0%	80.1%	80.2%	80.3%	90.1%	91.5%
Margen EBITDA	77.5%	78.1%	78.8%	81.7%	83.4%	71.9%	70.1%	71.4%	71.0%	70.7%	69.6%	81.5%	83.6%
Arrendamiento Operativo en Depreciación	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Arrendamiento Operativo en CIF	-	-	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
EBITDA Ajustado	464	650	745	988	1,122	866	905	1,081	1,215	1,356	1,372	1,001	1,137
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%	81.4%	83.4%
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%	5.0%	4.7%
Tasa Activa (PS)	4.4%	6.2%	8.6%	8.2%	5.7%	5.4%	5.7%	5.2%	5.2%	5.5%	5.3%	8.2%	4.8%
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%	1.5%	2.1%
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	3.8	5.4

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 2T21.

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 Fideicomitente	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	UDM 1T20	UDM 1T21
Utilidad Neta Consolidada	697	583	1,282	804	542	173	650	465	534	597	614	1,659	-701
- Resultado Cambiario	-69	142	-74	-92	-721	-348	41	-170	-218	-243	-259	-1,274	907
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	421	-80	726	218	277	0	0	0	0	0	0	2,089	-2,383
- Depreciación	105	170	205	270	361	445	545	662	728	793	838	290	455
Resultado Fiscal Neto	240	350	425	407	626	75	64	-26	24	47	35	554	319
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	228	333	404	387	595	71	60	0	23	44	33	526	303

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*	2020*	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T20	1T21
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN													
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	576	555	1,114	577	158	980	505	473	551	618	592	1,127	269
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0	0	-3
Partidas sin impacto en el Efectivo	-7	-7	-1	-4	-3	0	0	0	0	0	0	0	-1
Depreciación y Amortización	0	2	3	5	5	6	6	7	7	7	8	1	1
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	-313	41	-445	376	271	0	0	0	0	0	0	-2,284	-172
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	-187	-105	-38	-17	-16	-18	-12	-66	-22
Fluctuación Cambiaria	153	-41	-34	-179	111	-369	66	205	224	251	258	1,406	135
Otras Partidas de Inversión	19	41	66	35	49	30	32	33	35	36	37	8	10
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-160	-8	-531	132	249	-438	65	228	250	275	291	-935	-48
Intereses Devengados	45	101	177	279	464	322	334	379	414	461	487	67	50
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	45	101	177	279	465	322	334	379	414	461	487	67	50
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	453	640	758	985	870	864	904	1,080	1,214	1,355	1,371	259	270
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-5	12	-10	-18	12	-1	-3	-2	-3	0	-11	-2
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-115	178	-340	261	59	-509	-309	458	-19	108	112	19	-17
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	1	8	10	3	-5	-9	4	8	4	1	-5	-0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulad	29	10	2	-6	-12	-40	-34	-25	-25	-22	-13	-17	-15
Capital de trabajo	-90	184	-318	255	31	-542	-352	433	-39	88	100	-14	-34
Impuestos a la Utilidad Pagados o Deweltos	0.0	0.0	(6.1)	(1.2)	(4.0)	(3.1)	(3.2)	(3.0)	(3.5)	(4.0)	(3.8)	(3.1)	(0.0)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-90	184	-324	254	27	-545	-355	430	-42	84	96	-17	-34
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	363	824	433	1,239	897	320	549	1,509	1,172	1,439	1,467	241	236
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN													
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-3,147	-905	-3,132	-899	-212	-2,300	-5,183	-2,276	-2,341	-1,600	-820	-88	-7
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones Temporales	0	0	0	0	-1,660	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	1,660
Inversión en Activos Intangibles	-11	-5	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	18	48	119	104	168	105	38	17	16	18	12	65	32
Otros Activos	-5	-20	-34	4	36	0	0	0	0	0	0	6	-6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-3,144	-882	-3,047	-789	-1,669	-535	-5,145	-2,259	-2,325	-1,581	-809	-17	1,680
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-2,781	-58	-2,614	449	-772	-215	-4,596	-749	-1,153	-143	658	224	1,916
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO													
Financiamientos Bancarios	1,180	715	3,154	809	2,902	0	1,260	1,008	3,786	1,384	1,319	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	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	-43	-17
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	-0
Intereses Pagados y otras partidas	-35	-93	-140	-267	-430	-322	-334	-379	-414	-461	-487	-62	-23
Financiamiento "Ajeno"	1,053	335	2,447	-384	-1,253	-441	759	-216	255	-141	-404	-106	-41
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,261	1,491	4	3,946	77	1,567	3,628	1,593	1,638	1,120	574	0	0
Prima en Venta de Acciones	-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas	-12	-50	-27	-92	-35	0	0	0	0	0	0	-0	-1
Recompra de Acciones	0	-6	-24	-58	-50	0	0	0	0	0	0	-40	0
Dividendos Pagados	-354	-528	-738	-712	-936	-581	-542	-644	-736	-826	-808	-167	-243
Financiamiento "Propio"	1,837	907	-785	3,083	-944	986	3,086	949	903	294	-234	-207	-244
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,890	1,242	1,662	2,699	-2,197	545	3,845	733	1,158	153	-637	-313	-284
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	109	1,184	-951	3,148	-2,969	330	-751	-16	5	11	21	-89	1,632
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0	35	8
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	279	397	1,569	609	3,744	709	1,039	287	271	276	287	3,744	708
Efectivo y equiv. al final del Periodo	397	1,569	609	3,744	709	1,039	287	271	276	287	308	3,690	2,348
<i>Cifras UDM</i>													
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	144	331	356	564	173	649	728	1,136	1,155	1,298	1,333	525	451
Amortización de Deuda	92	288	566	924	3,723	117	165	843	3,115	1,062	1,233	312	3,699
Revolencia automática	-1	-264	-424	-527	-3,546	0	0	0	0	0	0	-68	-3,600
Amortización de Deuda Final	91	23	142	397	178	117	165	843	3,115	1,062	1,233	244	99
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	17	44	21	163	261	217	296	362	397	443	476	100	255
Servicio de la Deuda 12m	108	68	164	560	439	334	461	1,205	3,513	1,505	1,709	344	354
DSCR	1.3	4.9	2.2	1.0	0.4	1.9	1.6	0.9	0.3	0.9	0.8	1.5	1.3
Caja Inicial Disponible	279	397	1,569	609	3,744	3,364	1,039	287	271	276	287	504	3,690
DSCR con Caja Inicial	3.9	10.8	11.8	2.1	8.9	12.0	3.8	1.2	0.4	1.0	0.9	3.0	11.7
Deuda Neta a FLE 12m	11.0	3.4	13.0	2.1	10.3	7.8	9.6	6.5	7.1	6.8	6.8	5.0	4.3
Deuda Neta a EBITDA 12m	3.4	1.8	6.2	1.2	1.6	5.8	7.7	6.8	6.8	6.5	6.6	2.6	1.7

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 2T21.

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	UDM 1T20	UDM 1T21
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	363	824	433	1,239	897	320	549	1,509	1,172	1,439	1,467	1,289	891
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	228	333	404	387	595	71	60	0	23	44	33	526	303
- Arrendamiento Operativo	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
+ Ajustes Especiales al FLE***	0	-149	334	-272	-61	403	242	-372	8	-95	-100	-266	-43
+ Diferencia en Cambios	9	-12	-8	-14	-65	0	0	0	0	0	0	31	-92
Flujo Libre de Efectivo	144	331	356	564	173	649	728	1,136	1,155	1,298	1,333	525	451

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.



Credit
Rating
Agency

FMTY 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio de 2021

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

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 20D

F/2157

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

HR AA / HR BBB- (G)

Corporativos
24 de junio 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 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	FMTY 20D: HR AA con Perspectiva Estable FMTY 20D Global: HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa
Fecha de última acción de calificación	FMTY 20D: 8 de octubre de 2020 FMTY 20D Global: 8 de octubre de 2020
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T14 – 1T21
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 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, 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.