

FECHA: 06/12/2021

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

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

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 20D.

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (6 de diciembre de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable y de HR BBB- (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FMTY 20D.

La ratificación de la emisión de Fibra MTY (el Fideicomiso y/o la Empresa) se basa en la estabilidad operativa del portafolio de inmuebles, lo cual se puede observar en los niveles de ocupación, ingresos y NOI, los cuales se colocaron en línea con nuestros estimados del año anterior. Consideramos, además, en la calificación la estructura de deuda de la Empresa, la cual consiste únicamente en la emisión FMTY 20D y presenta una única amortización de principal al vencimiento. Para los siguientes años esperamos que la Empresa continúe con su estrategia de crecimiento y adquisición de propiedades, por lo que estimamos que la (SBA) alcanzará 1,381,916m<sup>2</sup> en el 2027 (vs. 708,520m<sup>2</sup> en 2020). Como resultado del crecimiento del portafolio, así como de la estabilidad operativa mencionada, estimamos una tendencia positiva en la generación de FLE, lo que, sumado a la estructura de deuda de la Empresa, resultará en niveles de DSCR promedio de 2.4x y DSCR con caja 4.1x (2021-2027). Es importante mencionar que, la perspectiva negativa de la calificación global se debe a la calificación soberana de México.

La emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FMTY 20D será por un monto de hasta US\$100m a un plazo de aproximadamente 7 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. El 13 de Julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la reapertura CEBURE FMTY 20D por US\$115m.

**Desempeño Histórico**

Evolución y desempeño del Portafolio. Al 3T21, el portafolio de inversión está conformado por 59 propiedades, con un crecimiento anual promedio en términos de SBA de 16.8% (3T18-3T21) con un valor de P\$15,990m. Entre estas incorporaciones, se incluye una adquisición en 2T21 de la propiedad La Perla, la cual que añadió 43,624 m<sup>2</sup> al portafolio y también, una venta de la propiedad Casona Mochis, de 7,985m<sup>2</sup> en el mismo periodo, que resultó en un total de 758,582 m<sup>2</sup> de SBA al 3T21, que representa un crecimiento del 7.1% vs 708,520m<sup>2</sup> en el 3T20.

Flujo Libre de Efectivo. El FLE al 3T21 fue de P\$1,048m (+90.1%, vs P\$551m en el escenario de estrés y +47.7% vs. P\$551m en el escenario base), en parte derivado de los impuestos por recuperar de P\$201m.

Estructura de Deuda de Largo Plazo. La deuda neta de P\$3,611m fue menor de lo esperado en el escenario base y de estrés (P\$4,220m y P\$5,134m), ya que en el 2T21 realizó la reapertura del CEBUR FMTY20D, la cual permitió pagar el saldo insoluto del crédito sindicado 2018. Derivado de lo anterior, la totalidad de la deuda de FMTY tiene vencimiento hasta octubre 2027 y está pactada en dólares a tasa fija.

**Expectativas para Periodos Futuros**

FECHA: 06/12/2021

---

Crecimiento en SBA. Se estima un crecimiento anual de 110,000m<sup>2</sup>, siendo 90,000m<sup>2</sup> de propiedad industrial y 20,000m<sup>2</sup> de oficinas, para llegar a un total de 1,418,583m<sup>2</sup> a finales del 2027, representando un incremento anual promedio de 11.0%, el costo proyectado por m<sup>2</sup> de estas adquisiciones será de US\$818.

Ingresos. Debido al crecimiento en SBA y la depreciación del peso pronosticada (ya que el 76.3% de las rentas son en USD al 3T21) se espera un crecimiento sostenido en ingresos de 9.1% anual promedio en el periodo comprendido de 2021-2027. El CAP rate esperado para las nuevas adquisiciones es de 8.25%, con base en las proyecciones de la empresa.

Perfil de Deuda y Apalancamiento (LTV). Se espera que LTV se mantenga en niveles cercanos a 30.0% y aun ante el plan de expansión del portafolio (llegando a 1,381,916m<sup>2</sup> en 2027) se mantendrá un LTV de 28.7%, ya que las adquisiciones serán pagadas mayormente por capital y la deuda que se emitirá tiene vencimientos promedio de 5.3 años.

### Factores adicionales considerados

Portafolio Diversificado. El portafolio al 3T21, se encuentra formado por 59 propiedades las cuales forman una SBA de 758,583m<sup>2</sup> que se encuentra distribuida de la siguiente manera: Oficinas (48.9%), Industrial (48.3%) y Comercial (2.8%), distribuidos en ocho estados de México y 112 arrendatarios.

Posición Cambiaria y Coberturas. Al 3T21, el 100% de la deuda total está en USD, con un 100% a tasa fija y libre de garantías. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 76.3% de las rentas son 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 2.0 veces de manera sostenida, resultaría en menor riesgo de incumplimiento de pago de las obligaciones financieras.

Emisión de CFBI's. Si la Empresa realiza la expansión esperada mediante la emisión de CBFIS, disminuyendo con esto los niveles de LTV por debajo de 25% de manera sostenida, la calificación podría modificarse al alza.

### Factores que podrían bajar la calificación

Incremento en los niveles de deuda. Si la Empresa lleva a cabo su estrategia de crecimiento, financiando la compra de activos 100% con deuda, y esto resulta en niveles de LTV por encima de 40.0%, la calificación podría modificarse a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario incluido en el documento adjunto

### Contactos

Heinz Cederborg  
Director Asociado de Corporativos  
Analista Responsable  
Heinz.cederborg@hrratings.com

Alejandro Mariscal Arellano  
Analista de Corporativos  
Alejandro.mariscal@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P.

FECHA: 06/12/2021

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 Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto de 2021

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 / Perspectiva Estable

FMTY 20D (G): HR BBB- (G) / Perspectiva Negativa

Fecha de última acción de calificación FMTY 20D: 24 de junio de 2021

FMTY 20D (G): 24 de junio de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T14 - 3T21

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

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

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

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

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](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 calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

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

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual

FECHA: 06/12/2021

---

afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](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).

### **MERCADO EXTERIOR**