



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

### Calificación

Fibra MTY LP	HR AA+
Fibra MTY CP	HR1
Perspectiva	Estable
Fibra MTY (G)	HR BBB (G)
Perspectiva	Estable

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings

### Contactos

**Heinz Cederborg**  
Director de Corporativos / ABS  
Analista Responsable  
heinz.cederborg@hrratings.com

**Martha González**  
Analista de Corporativos  
martha.gonzalez@hrratings.com

**Elizabeth Martínez**  
Asociada de Corporativos  
elizabeth.martinez@hrratings.com

**HR Ratings revisó al alza la calificación en escala local de HR AA a HR AA+, así como la calificación en escala global de HR BBB- (G) a HR BBB (G), manteniendo la Perspectiva Estable para Fibra MTY. Finalmente, ratificó la calificación de HR1 para FMTY.**

La revisión al alza de las calificaciones de Fibra MTY (el Fideicomiso y/o FMTY) se basa en la generación de FLE durante el periodo proyectado, que proyectamos llegará a niveles de P\$1,362 millones (m) durante los últimos doce meses (UDM) al 2T27. Lo anterior es parte de la estabilidad operativa proyectada para el portafolio de inmuebles, que arrojó niveles de ocupación esperados durante UDM 2027 de 93.8% (vs. 91.6% UDM al 2021), ingresos de P\$2,493m (vs. P\$1,430m) y de NOI de P\$2,246m (vs. P\$1,280m). Asimismo, nuestros escenarios consideran que la estructura de deuda a tasa fija (considerando el swap de tasa de interés) y la amortización más próxima serán en 2026. Para los siguientes años esperamos que la Empresa continúe con su estrategia de crecimiento y adquisición de propiedades (28 durante el periodo 2022-2027), por lo que estimamos que el ABR (Área Bruta Arrendable) alcanzará 1,406,178m<sup>2</sup> en el 2027 (vs. 818,864 m<sup>2</sup> en 2021). Como resultado del crecimiento del portafolio, la tendencia positiva en la generación de FLE, así como la estructura del Fideicomiso, resultarán niveles de DSCR promedio de 3.5x y DSCR con Caja 12.6x (2022-2027). Los principales supuestos son:

	UDM al		Escenario Base UDM al					Escenario Estrés UDM al					TMAC 22-27		Estrés vs. Base
	2T21	2T22	2T23	2T24	2T25	2T26	2T27	2T23	2T24	2T25	2T26	2T27	Base	Estrés	
Ingresos	1,303	1,430	1,498	1,744	2,001	2,244	2,493	1,375	1,566	1,772	1,955	2,108	11.7%	8.1%	-12.1%
EBITDA	1,074	1,155	1,159	1,375	1,593	1,820	2,047	861	1,017	1,178	1,314	1,424	12.1%	4.3%	-27.5%
NOI	1,187	1,280	1,313	1,546	1,792	2,018	2,246	999	1,153	1,321	1,467	1,589	11.9%	4.4%	-26.8%
Margen EBITDA	82.4%	80.8%	77.3%	78.8%	79.6%	81.1%	82.1%	62.6%	65.0%	66.5%	67.2%	67.6%	134bps	-1,320bps	-1,453bps
Margen NOI	91.1%	89.5%	87.6%	88.6%	89.5%	89.9%	90.1%	72.7%	73.8%	74.6%	75.0%	75.4%	62bps	-1,412bps	-1,474bps
Flujo Libre de Efectivo	696	1,074	640	765	1,065	1,264	1,362	345	872	1,032	1,285	1,380	4.9%	5.1%	-3.6%
Servicio de la deuda	506	356	140	175	237	337	3,338	148	172	237	337	3,272	56.4%	55.8%	-1.4%
Deuda Total	4,102	5,404	5,645	5,754	7,858	9,637	10,573	5,707	5,813	7,888	9,649	10,703	14.4%	14.6%	0.7%
Deuda Neta	3,224	4,300	2,602	4,841	6,918	8,644	9,559	2,828	4,873	6,921	8,646	9,880	17.3%	18.1%	1.8%
Caja Inicial	3,512	878	1,104	3,043	914	940	993	2,879	941	966	1,003	823	2.5%	-1.3%	-5.5%
DSCR	1.4	3.0	4.6	4.4	4.5	3.8	0.4	2.3	5.1	4.4	3.8	0.4	-33.0%	-32.5%	-9.2%
DSCR con caja inicial	8.3	5.5	12.4	21.8	8.4	6.5	0.7	9.8	21.8	8.3	6.7	0.7	-33.8%	-33.2%	-5.1%
Años Pago (DN/FLE)	4.6	4.0	4.1	6.3	6.5	6.8	7.0	8.2	5.6	6.7	6.7	7.2	11.9%	12.3%	11.8%
LTV	24.3%	28.3%	25.3%	25.9%	32.5%	36.7%	37.3%	25.6%	25.9%	32.2%	36.4%	37.7%	896bps	934bps	38bps

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T22.

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

EBITDA = NOI - Gastos de Administración

\*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias

\*\*Son las distribuciones obligatorias que debe realizar la FIBRA para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.

1) Cifras en millones de pesos mexicanos.

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Expansión del Portafolio y desempeño.** Al cierre del 2T22, el portafolio de FMTY tenía 60 propiedades, con un ABR de 818,864 m<sup>2</sup> (+9.2% vs. 749,564m<sup>2</sup> al 2T21). Lo anterior como consecuencia de las adquisiciones de Ciénega 2 (ABR de 30,194m<sup>2</sup>) y Ciénega 3 (ABR de 30,087m<sup>2</sup>) durante el 4T21, así como la ampliación del Portafolio Provisoria por 9,019m<sup>2</sup>.
- **Generación Constante FLE.** Al 2T22, FMTY generó FLE de P\$1,074m (+54.3% vs. P\$696m al 2T21 y +28.6% vs. P\$835m del escenario base), derivado de los resultados operativos y, requerimientos de capital de trabajo estables. El Fideicomiso ha logrado incrementar sus ingresos (P\$1,430m al UDM 2T22 vs. P\$1,303m UDM al 2T21) como resultado de las adquisiciones, incrementos en rentas y el factor de ocupación (90.5% al 2T21 a 91.7% al 2T22).
- **Estructura de Deuda a Largo Plazo.** FMTY reportó una deuda neta de P\$4,300m al 2T22 (+33.4% vs. P\$3,224m al 2T21), como resultado de las disposiciones de US\$50m

al 4T21 de un crédito sindicado por un monto total de US\$150m a un plazo de cinco años con un único pago al vencimiento.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento en ABR.** Estimamos un crecimiento de ABR del segmento industrial de 167,832m<sup>2</sup> durante 2023, 125,874m<sup>2</sup> para 2024 y 2025 (cada año), mientras que para 2026 y 2027 se espera 63,937m<sup>2</sup> al año en el segmento industrial y 20,930m<sup>2</sup> al año en el segmento de oficinas, lo que resultará en un ABR total de 1,406,178m<sup>2</sup> para 2027 (TMAC de 2021-2027 de 9.4%).
- **Ingresos.** Se proyecta un TMAC 2021-2027 de ingresos de 12.4%, que alcanza un total de ingresos de P\$2,638m para 2027. Esto como resultado del crecimiento de ABR esperado, el incremento en rentas en línea a la inflación, y un factor de ocupación promedio de 93.1% para 2027.
- **Apalancamiento.** Esperamos un LTV promedio de 31.9% para 2022-2027, resultado de la contratación de deuda adicional (P\$4,504m para 2027) para financiar las adquisiciones esperadas por FMTY de acuerdo con su plan de expansión. De igual forma, esperamos que el Fideicomiso incurra en deuda adicional por US\$129m en 2026 y US\$189m en 2027 para amortizar tanto el crédito sindicado por US\$150m durante el 4T26, como la emisión FMTY20D por US\$215m al 4T27.

## Factores adicionales considerados

- **Financiamiento de Adquisiciones mediante Deuda.** La calificación incorpora un ajuste negativo a la calificación como resultado de considerar los posibles efectos en la estructura de capital de la estrategia de expansión de los próximos años, lo cual podría impactar las métricas de apalancamiento. Proyectamos que las adquisiciones sean financiadas 100% con deuda durante 2024 y 2025 para llegar a una proporción de 30% deuda y 70% capital.
- **Factores ESG.** HR Ratings asignó la etiqueta Superior<sup>1</sup> con relación al Factor Ambiental, debido al desempeño mostrado por FMTY los UDM 2T22 al ser la primera Fibra en México en alcanzar la Certificación *Edge Advanced*, debido a su ahorro sobresaliente en agua, energía y materiales. De igual forma, FMTY logró alcanzar el reconocimiento *Green Lease Leader* nivel plata.

## Factores que podrían subir la calificación

- **Mayor generación de FLE y Menor Apalancamiento.** Bajo un escenario en donde el Fideicomiso presente mayores resultados operativos y se vea reflejado en niveles promedio de DSCR por encima de 2.1x de manera sostenida o un LTV promedio por debajo de 25%, la calificación podría revisarse al alza.

## Factores que podrían bajar la calificación

- **Incremento en niveles de deuda.** Si el Fideicomiso lleva a cabo su estrategia de crecimiento utilizando 100% deuda, la métrica de apalancamiento mostraría un deterioro. Si esto resulta en niveles de LTV por encima de 37% en promedio para el periodo proyectado, la calificación podría revisarse a la baja.

<sup>1</sup> Indica que el corporativo, ante otros participantes en su industria, muestra una exposición limitada ante un riesgo común, o que cuenta con los mecanismos para mitigar este riesgo o por arriba del estándar de mercado.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

A NRSRO Rating\*

Anexo - Escenario Base

Fibra Monterrey (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)	Años Calendario										Al Cierre	
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>14,362</b>	<b>17,697</b>	<b>16,181</b>	<b>18,808</b>	<b>22,406</b>	<b>22,294</b>	<b>23,548</b>	<b>25,570</b>	<b>27,644</b>	<b>29,882</b>	<b>16,851</b>	<b>19,067</b>
Activo Circulante	973	3,837	2,427	1,341	4,624	1,996	1,320	1,363	1,424	1,555	1,349	1,276
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	609	3,744	708	1,060	4,528	1,546	955	979	1,022	1,132	878	1,104
Inversiones Temporales	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	0	0	0	76	42	0	0	0	0	0	0	80
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	3	14	27	30	28	30	35	39	44	49	99	28
Impuestos por Recuperar	352	66	0	158	0	389	296	304	313	324	196	36
Otros Activos Circulantes	9	14	33	16	26	31	35	41	45	50	25	29
Activos Disponibles para su venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151	0
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>13,388</b>	<b>13,860</b>	<b>13,754</b>	<b>17,468</b>	<b>17,782</b>	<b>20,298</b>	<b>22,227</b>	<b>24,207</b>	<b>26,220</b>	<b>28,327</b>	<b>15,502</b>	<b>17,791</b>
Cuentas X Cobrar a Clientes por venta de propiedades	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Restringido	57	50	14	0	0	0	0	0	0	0	19	0
Propiedades de Inversión	13,252	13,738	13,669	17,359	17,690	20,197	22,117	24,088	26,118	28,214	15,422	17,693
Derechos y Licencias	18	16	14	12	11	11	11	11	11	11	13	11
Activos por Derechos de Uso	0	10	8	7	6	6	6	6	6	6	8	6
Otros Activos LP	61	45	47	46	73	83	91	100	83	94	40	80
Instrumentos Financieros Derivados	31	0	0	0	25	25	25	25	0	0	0	25
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	15	18	19	12	19	22	26	29	32	36	14	20
Comisiones, Dep. En Garantía, Seguros	15	27	27	34	30	35	41	46	51	58	26	35
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>5,499</b>	<b>5,300</b>	<b>4,579</b>	<b>6,236</b>	<b>6,119</b>	<b>6,064</b>	<b>7,404</b>	<b>9,592</b>	<b>10,492</b>	<b>11,560</b>	<b>4,959</b>	<b>6,066</b>
Pasivo Circulante	556	285,030	264	578	368	224	156	3,118	4,624	176	616	539
Pasivo con Costo	397	178	72	34	0	0	0	2,950	4,461	0	72	34
Proveedores	113	30	21	42	43	44	45	47	49	52	40	38
Impuestos por Pagar	24	21	34	26	27	27	28	28	29	30	56	6
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0.00	0.00	0.03	0.47	0.24	0.29	0.33	0.38	0.42	0.47	0	0
Otros sin Costo	22	56	137	475	297	152	83	92	85	94	446	461
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	10	34	34	34	34	40	46	53	58	65	33	32
Beneficios a Empleados	12	14	15	16	11	11	11	11	11	11	9	11
Pasivos por Adquisición de Propiedades	0	0	0	402	229	76	0	0	0	0	386	393
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	0	0	0	13	13	13	13	13	0	0	13	13
Ingresos Diferidos	1	6	5	7	8	10	12	13	15	16	3	9
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pagar)	0	1	81	2	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,943</b>	<b>5,015</b>	<b>4,316</b>	<b>5,657</b>	<b>5,751</b>	<b>5,840</b>	<b>7,248</b>	<b>6,474</b>	<b>5,868</b>	<b>11,383</b>	<b>4,344</b>	<b>5,526</b>
Pasivo con Costo	4,837	4,757	4,082	5,470	5,598	5,693	7,107	6,340	5,735	11,246	4,029	5,370
Impuestos Diferidos	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
Otros Pasivos No Circulantes	106	258	233	187	153	146	140	134	132	136	315	156
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	104	95	89	110	113	117	120	124	127	131	102	111
Instrumentos Financieros Derivados	2	154	136	0	0	0	0	0	0	0	103	0
Pasivos por Arrendamiento LP	0	9	7	6	5	5	5	5	5	5	7	5
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Contrato Arrendamiento	0	0	0	71	35	25	15	5	0	0	103	40
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>8,862</b>	<b>12,397</b>	<b>11,602</b>	<b>12,573</b>	<b>16,287</b>	<b>16,230</b>	<b>16,144</b>	<b>15,978</b>	<b>17,152</b>	<b>18,323</b>	<b>11,891</b>	<b>13,001</b>
Mayoritario	8,862	12,397	11,602	12,573	16,287	16,230	16,144	15,978	17,152	18,323	11,891	13,001
Aportaciones de los Fideicomitentes	7,628	11,479	11,533	11,558	14,585	13,514	12,327	10,982	10,945	10,744	11,552	11,567
Otros Resultados Integrales	29	(150)	(136)	0	25	25	25	25	25	25	(103)	25
Resultados Acumulados	93	493	50	(588)	538	1,678	2,691	3,792	4,971	6,182	(159)	538
Utilidad del Ejercicio	1,112	574	156	1,602	1,140	1,013	1,101	1,179	1,211	1,372	600	872
<b>Deuda Total</b>	<b>5,233</b>	<b>4,934</b>	<b>4,154</b>	<b>5,504</b>	<b>5,598</b>	<b>5,693</b>	<b>7,107</b>	<b>9,290</b>	<b>10,195</b>	<b>11,246</b>	<b>4,102</b>	<b>5,404</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>4,624</b>	<b>1,191</b>	<b>3,446</b>	<b>4,444</b>	<b>1,070</b>	<b>4,147</b>	<b>6,153</b>	<b>8,311</b>	<b>9,173</b>	<b>10,114</b>	<b>3,224</b>	<b>4,300</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	4	7	8	7	7	7	7	7	7	30	7
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>36.4%</b>	<b>27.9%</b>	<b>25.7%</b>	<b>29.3%</b>	<b>25.0%</b>	<b>25.5%</b>	<b>30.2%</b>	<b>36.3%</b>	<b>36.9%</b>	<b>37.6%</b>	<b>24.3%</b>	<b>28.3%</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 3T22

Fibra Monterrey (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)												
	Años Calendario										Acumulado	
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
<b>Ingresos Totales</b>	946	1,212	1,347	1,311	1,452	1,623	1,865	2,138	2,355	2,638	630	749
Ingresos por Arrendamiento	838	1,095	1,244	1,207	1,342	1,515	1,752	2,020	2,233	2,511	583	685
Ingresos por Estacionamiento	30	32	21	17	17	17	18	19	19	20	8	10
Ingresos por Mantenimiento	78	84	82	88	92	91	95	99	103	107	39	54
<b>Gastos de Generales</b>	201	222	226	252	311	346	394	422	425	469	119	142
Gastos de Operación	111	117	117	129	164	194	199	216	233	258	57	76
Gastos de Administración	90	105	109	123	148	152	194	206	192	210	62	66
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	745	990	1,121	1,059	1,140	1,277	1,471	1,715	1,930	2,169	512	608
Depreciación y Amortización	6	11	12	14	16	16	16	17	20	22	5	10
Depreciación y Amortización	2	4	4	4	4	4	5	5	6	6	2	2
Depreciación por derechos de uso	0	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Capex Operativo	1	2	3	3	4	4	4	4	6	7	0	4
Comisiones por Arrendamiento	3	4	4	5	6	6	6	6	7	8	2	3
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	739	979	1,109	1,046	1,124	1,261	1,455	1,698	1,911	2,147	507	597
Otros ingresos y (gastos) netos	(62)	(31)	(41)	(37)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(18)	(14)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	677	948	1,068	1,009	1,090	1,227	1,419	1,661	1,874	2,110	488	583
Ingresos por Intereses	121	105	187	60	95	110	42	34	39	41	37	35
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	177	279	268	230	241	231	238	314	413	440	99	126
Pagos Anticipados Instrumentos Financieros Derivados	0	0	196	102	0	0	0	0	0	0	0	102
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
<b>Ingreso Financiero Neto</b>	(56)	(175)	(83)	(171)	(147)	(121)	(196)	(281)	(374)	(399)	(62)	(92)
Resultado Cambiario	47	180	(361)	(114)	(77)	(91)	(121)	(200)	(287)	(337)	23	106
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	445	(376)	(271)	983	275	0	0	0	0	0	152	275
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	1,114	577	158	1,605	1,142	1,015	1,102	1,181	1,213	1,373	601	873
Impuestos sobre la Utilidad	2	3	2	3	2	1	1	1	1	2	1	2
Impuestos Causados	2	3	2	3	2	1	1	1	1	2	1	2
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	1,112	574	156	1,602	1,140	1,013	1,101	1,179	1,211	1,372	600	872
<b>Cifras UDM</b>											<b>Cifras UDM</b>	
Cambio en Ventas	13.7%	28.1%	11.2%	-2.6%	10.7%	11.8%	14.9%	14.6%	10.2%	12.0%	0.9%	9.7%
Factor de Ocupación	97.0%	96.6%	94.4%	92.2%	88.1%	90.3%	92.2%	94.2%	94.6%	93.1%	90.5%	91.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	661,084	699,928	713,925	818,863	818,863	986,695	1,112,569	1,238,443	1,322,311	1,406,178	749,564	818,863
NOI	835	1,093	1,228	1,180	1,286	1,427	1,664	1,920	2,121	2,378	1,187	1,280
Margen NOI	88.3%	90.2%	91.2%	90.0%	88.6%	87.9%	89.2%	89.8%	90.0%	90.1%	91.1%	89.5%
Margen EBITDA	78.8%	81.7%	83.2%	80.8%	78.5%	78.7%	78.9%	80.2%	82.0%	82.2%	82.4%	80.8%
Tasa de Impuestos (%)	0.2%	0.5%	1.5%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.6%	0.2%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	7.0%	7.4%	7.6%	6.9%	6.4%	6.7%	7.0%	7.4%	7.7%	8.0%	0.1	0.1
Tasa Pasiva	5.4%	5.4%	5.0%	5.1%	4.4%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.1%	4.7%	5.1%
Tasa Activa	8.6%	8.2%	5.6%	3.9%	3.8%	3.6%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	4.3%	5.4%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	0.4%	0.8%	0.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	4.2	3.5	4.2	4.6	4.7	5.5	6.2	5.5	4.7	4.9	4.8	4.5

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 3T22

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

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes												
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21*	2T22*
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	1,282	804	543	614	1,558	976	1,079	1,156	1,186	1,328	297	1,874
- Resultado Cambiario	(74)	(92)	(721)	437	(34)	(97)	(111)	(177)	(268)	(324)	777	(31)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	726	218	277	(363)	660	0	0	0	0	0	(1,181)	1,106
- Depreciación	205	270	361	510	604	644	715	783	852	923	502	586
(+) Otros	(81)	156	(554)	237	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	344	563	71	266	328	430	474	550	602	729	200	212
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	327	535	68	253	312	408	450	523	572	692	189.8	201.5

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.

\*Calculado UDM

Fibra Monterrey (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	Años Calendario										Acumulado	
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>												
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,114	577	158	1,605	1,142	1,015	1,102	1,181	1,213	1,373	601	873
Deterioro al valor	0	0	4	1	(4)	0	0	0	0	0	(1)	(4)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(1)	(4)	(3)	8	(11)	0	0	0	0	0	7	(11)
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(1)	(4)	1	9	(14)	0	0	0	0	0	6	(14)
Depreciación y Amortización	3	5	5	6	6	6	6	7	7	8	3	3
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(445)	376	271	(983)	(275)	0	0	0	0	0	(152)	(275)
Amortización de comisiones por arrendamiento	3	4	4	5	3	0	0	0	0	0	0	3
Intereses a Favor	(121)	(105)	(187)	(60)	(95)	(110)	(42)	(34)	(39)	(41)	(37)	(35)
Fluctuación Cambiaria	(34)	(179)	111	221	79	91	121	200	287	337	(20)	(105)
Pagos basados en acciones	62	31	41	37	34	35	36	36	37	38	21	14
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(531)	132	246	(773)	(248)	21	120	209	292	342	(185)	(394)
Intereses Devengados	177	279	464	332	241	231	238	314	413	440	99	126
Otras Partidas de Financiamiento	0	0	0	(7)	(7)	0	0	0	0	0	1	(7)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	177	280	464	325	235	231	238	314	413	440	100	119
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	758	985	869	1,165	1,114	1,267	1,461	1,704	1,917	2,155	521	585
Decremento (Incremento) en Clientes	12	(10)	(18)	(4)	8	(2)	(4)	(5)	(4)	(5)	6	9
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar	(340)	261	59	(58)	188	(362)	80	(23)	3	(27)	(169)	105
Incremento (Decremento) en Proveedores	4	3	2	1	8	0	1	2	2	3	5	2
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	6	1	(11)	2	(166)	(151)	(75)	2	(7)	13	(22)	(19)
Capital de trabajo	(318)	255	31	(60)	39	(514)	2	(23)	(6)	(16)	(180)	96
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(6)	(1)	(4)	(0)	(4)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(0)	(4)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(324)	254	27	(61)	35	(515)	1	(25)	(7)	(17)	(180)	92
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	433	1,239	896	1,104	1,149	751	1,462	1,680	1,910	2,138	342	677
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>												
Venta de Activos de Largo Plazo	0	0	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión <sup>5</sup>	(3,133)	(899)	(212)	(2,557)	(77)	(2,511)	(1,926)	(1,976)	(2,035)	(2,102)	(1,369)	(77)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	2	0	1	38	0	0	0	0	0	70	38
Inversión en Activos Intangibles	(2)	(0)	(1)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	119	104	168	77	95	110	42	34	39	41	55	34
Otros Activos	(31)	4	(1,625)	1,674	0	0	0	0	0	0	1,654	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(3,047)	(789)	(1,669)	(705)	55	(2,402)	(1,885)	(1,943)	(1,998)	(2,063)	410	(5)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(2,614)	449	(773)	400	1,204	(1,650)	(423)	(263)	(88)	75	751	672
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>												
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	3,154	809	2,902	4,340	0	0	1,287	1,976	3,560	5,165	0	0.00
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(566)	(924)	(3,723)	(3,151)	0	0	0	0	(2,950)	(4,461)	(34)	0.00
Pagos de pasivos por Arrendamiento	0	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(0.94)
Intereses Pagados y otras partidas	(140)	(267)	(430)	(309)	(240)	(231)	(238)	(314)	(413)	(440)	(93)	(125)
Financiamiento "Ajeno"	2,447	(384)	(1,253)	878	(241)	(231)	1,049	1,661	197	265	(128.56)	(125)
Importes procedentes de la emisión de acciones	4	3,946	77	0	3,450	0	0	0	1,425	1,472	0	0
Dividendos Pagados	(738)	(712)	(936)	(874)	(929)	(1,105)	(1,223)	(1,381)	(1,499)	(1,710)	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(24)	(58)	(50)	(0)	0	0	0	0	0	0	(1)	(22)
Costos de Emisión de Deuda	(27)	(92)	(35)	(39)	(22)	0	0	0	0	0	(445)	(477)
Financiamiento "Propio"	(785)	3,083	(944)	(913)	2,499	(1,105)	(1,223)	(1,381)	(75)	(239)	(446.075)	(499)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	1,662	2,699	(2,197)	(35)	2,259	(1,336)	(174)	280	122	26	(575)	(624)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(951)	3,148	(2,970)	365	3,462	(2,987)	(597)	17	35	104	177	48
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(8)	(14)	(65)	(13)	6	5	6	8	9	9	(7)	(4)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,569	609	3,744	708	1,060	4,528	1,546	955	979	1,022	708	1,060
Efectivo y equiv. al final del Periodo	609	3,744	708	1,060	4,528	1,546	955	979	1,022	1,132	878	1,104
<i>Cifras UDM</i>											<i>Cifras UDM</i>	
Ajustes especiales	334	(272)	(62)	150	(150)	370	(89)	8	9	10	184	(152)
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	432	416	699	987	691	716	927	1,171	1,355	1,464	696	1,074
Amortización de Deuda	566	924	3,723	3,151	0	0	0	0	2,950	4,461	2,930	3,118
Revolencia automática	(424)	(527)	(3,546)	(3,079)	34	0	0	0	0	0	(2,707)	(3,046)
Amortización de Deuda Final	142	397	178	72	34	0	0	0	2,950	4,461	223	72
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	21	163	261	232	145	121	196	280	374	399	283	284
Servicio de la Deuda 12m	164	560	439	304	179	121	196	280	3,324	4,860	506	356
DSCR	2.6	0.7	1.6	3.2	3.9	5.9	4.7	4.2	0.4	0.3	1.4	3.0
Caja Inicial Disponible	1,569	609	3,744	708	1,060	4,528	1,546	955	979	1,022	3,512	878
DSCR con Caja Inicial	12.2	1.8	10.1	5.6	9.8	43.4	12.6	7.6	0.7	0.5	8.3	5.5
Deuda Neta a FLE 12m	10.7	2.9	4.9	4.5	1.5	5.8	6.6	7.1	6.8	6.9	4.6	4.0
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.2	1.2	3.1	4.2	0.9	3.2	4.2	4.8	4.8	4.7	3.0	3.7

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 3T22

Flujo Libre de Efectivo	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	433	1,239	896	1,104	1,149	751	1,462	1,680	1,910	2,138	796	1,440
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	327	535	68	253	312	408	450	523	572	692	190	201
- Arrendamiento Operativo	0	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2
+ Ajustes Especiales al FLE	334	(272)	(62)	150	(150)	370	(89)	8	9	10	184	(152)
+ Diferencia en Cambios	(8)	(14)	(65)	(13)	6	5	6	8	9	9	(92)	(10)
Flujo Libre de Efectivo	432	416	699	987	691	716	927	1,171	1,355	1,464	696	1,074

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 FMTY debe realizar por tema de regulación.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

A NRSRO Rating\*

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Monterrey (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)	Años Calendario										Al Cierre	
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>14,362</b>	<b>17,697</b>	<b>16,181</b>	<b>18,808</b>	<b>22,383</b>	<b>22,327</b>	<b>23,689</b>	<b>25,736</b>	<b>27,828</b>	<b>29,731</b>	<b>16,851</b>	<b>19,067</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>973</b>	<b>3,837</b>	<b>2,427</b>	<b>1,341</b>	<b>4,586</b>	<b>1,976</b>	<b>1,357</b>	<b>1,379</b>	<b>1,424</b>	<b>1,187</b>	<b>1,349</b>	<b>1,276</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	609	3,744	708	1,060	4,434	1,398	851	858	965	705	878	1,104
Inversiones Temporales	0	0	1,660	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	0	0	0	76	80	80	80	80	0	0	0	80
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	3	14	27	30	42	67	83	85	91	99	99	28
Impuestos por Recuperar	352	66	0	158	0	395	304	311	319	330	196	36
Otros Activos Circulantes	9	14	33	16	31	36	40	45	49	53	25	29
Activos Disponibles para su venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151	0
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>13,388</b>	<b>13,860</b>	<b>13,754</b>	<b>17,468</b>	<b>17,797</b>	<b>20,351</b>	<b>22,332</b>	<b>24,357</b>	<b>26,404</b>	<b>28,545</b>	<b>15,502</b>	<b>17,791</b>
Cuentas X Cobrar a Clientes por venta de propiedades	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Restringido	57	50	14	0	0	0	0	0	0	0	19	0
Propiedades de Inversión	13,252	13,738	13,669	17,359	17,690	20,234	22,206	24,220	26,284	28,416	15,422	17,693
Derechos y Licencias	18	16	14	12	11	11	11	11	11	11	13	11
Activos por Derechos de Uso	0	10	8	7	6	6	6	6	6	6	8	6
Otros Activos LP	61	45	47	46	83	92	101	111	93	100	40	80
Instrumentos Financieros Derivados	31	0	0	0	25	25	25	25	0	0	0	25
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	15	18	19	12	23	26	29	34	36	39	14	20
Comisiones, Dep. En Garantía, Seguros	15	27	27	34	36	41	46	53	57	61	26	35
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>5,499</b>	<b>5,300</b>	<b>4,579</b>	<b>6,236</b>	<b>6,064</b>	<b>5,970</b>	<b>7,324</b>	<b>9,413</b>	<b>10,653</b>	<b>11,711</b>	<b>4,959</b>	<b>6,066</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>556</b>	<b>285,030</b>	<b>264</b>	<b>578</b>	<b>347</b>	<b>138</b>	<b>153</b>	<b>3,036</b>	<b>4,617</b>	<b>161</b>	<b>616</b>	<b>539</b>
Pasivo con Costo	397	178	72	34	0	0	0	2,871	4,461	0	72	34
Proveedores	113	30	21	42	79	64	76	84	86	88	40	38
Impuestos por Pagar	24	21	34	26	27	27	28	28	29	30	56	6
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0.00	0.00	0.03	0.47	0.16	0.19	0.21	0.24	0.26	0.28	0	0
Otros sin Costo	22	56	137	475	240	46	49	52	41	43	446	461
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	10	34	34	34	16	19	21	24	26	28	33	32
Beneficios a Empleados	12	14	15	16	11	11	11	11	11	11	9	11
Pasivos por Adquisición de Propiedades	0	0	0	402	197	0	0	0	0	0	386	393
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	0	0	0	13	13	13	13	13	0	0	13	13
Ingresos Diferidos	1	6	5	7	2	2	2	2	3	3	3	9
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pagar)	0	1	81	2	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,943</b>	<b>5,015</b>	<b>4,316</b>	<b>5,657</b>	<b>5,717</b>	<b>5,833</b>	<b>7,171</b>	<b>6,378</b>	<b>6,036</b>	<b>11,550</b>	<b>4,344</b>	<b>5,526</b>
Pasivo con Costo	4,837	4,757	4,082	5,470	5,564	5,686	7,030	6,244	5,903	11,413	4,029	5,370
Impuestos Diferidos	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
Otros Pasivos No Circulantes	106	258	233	187	153	146	140	134	132	136	315	156
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	104	95	89	110	113	117	120	124	127	131	102	111
Instrumentos Financieros Derivados	2	154	136	0	0	0	0	0	0	0	103	0
Pasivos por Arrendamiento LP	0	9	7	6	5	5	5	5	5	5	7	5
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Contrato Arrendamiento	0	0	0	71	35	25	15	5	0	0	103	40
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>8,862</b>	<b>12,397</b>	<b>11,602</b>	<b>12,573</b>	<b>16,320</b>	<b>16,357</b>	<b>16,365</b>	<b>16,322</b>	<b>17,175</b>	<b>18,020</b>	<b>11,891</b>	<b>13,001</b>
<b>Mayoritario</b>	<b>8,862</b>	<b>12,397</b>	<b>11,602</b>	<b>12,573</b>	<b>16,320</b>	<b>16,357</b>	<b>16,365</b>	<b>16,322</b>	<b>17,175</b>	<b>18,020</b>	<b>11,891</b>	<b>13,001</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	7,628	11,479	11,533	11,558	14,739	14,004	13,199	12,302	12,359	12,356	11,552	11,567
Otros Resultados Integrales	29	(150)	(136)	0	25	25	25	25	25	25	(103)	25
Resultados Acumulados	93	493	50	(588)	538	1,556	2,328	3,142	3,995	4,791	(159)	538
Utilidad del Ejercicio	1,112	574	156	1,602	1,018	772	814	853	796	847	600	872
<b>Deuda Total</b>	<b>5,233</b>	<b>4,934</b>	<b>4,154</b>	<b>5,504</b>	<b>5,564</b>	<b>5,686</b>	<b>7,030</b>	<b>9,115</b>	<b>10,364</b>	<b>11,413</b>	<b>4,102</b>	<b>5,404</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>4,624</b>	<b>4,191</b>	<b>3,446</b>	<b>4,444</b>	<b>4,129</b>	<b>4,287</b>	<b>6,180</b>	<b>8,257</b>	<b>9,399</b>	<b>10,709</b>	<b>3,224</b>	<b>4,300</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	4	7	8	12	16	18	16	16	16	30	7
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>36.4%</b>	<b>27.9%</b>	<b>25.7%</b>	<b>29.3%</b>	<b>24.9%</b>	<b>25.5%</b>	<b>29.7%</b>	<b>35.4%</b>	<b>37.2%</b>	<b>38.4%</b>	<b>24.3%</b>	<b>28.3%</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 3T22

A NRSRO Rating\*

Fibra Monterrey (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)	Años Calendario										Acumulado	
	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
<b>Ingresos Totales</b>	946	1,212	1,347	1,311	1,396	1,475	1,656	1,888	2,026	2,194	630	749
Ingresos por Arrendamiento	838	1,095	1,244	1,207	1,291	1,372	1,548	1,776	1,911	2,075	583	685
Ingresos por Estacionamiento	30	32	21	17	16	15	16	16	17	17	8	10
Ingresos por Mantenimiento	78	84	82	88	90	88	92	95	98	102	39	54
<b>Gastos de Generales</b>	201	222	226	252	394	531	564	622	662	706	119	142
Gastos de Operación	111	117	117	129	254	397	424	473	499	539	57	76
Gastos de Administración	90	105	109	123	140	135	140	149	162	167	62	66
<b>UOPADA (EBITDA)</b>	745	990	1,121	1,059	1,002	943	1,091	1,266	1,364	1,488	512	608
Depreciación y Amortización	6	11	12	14	15	14	15	16	17	18	5	10
Depreciación y Amortización	2	4	4	4	4	4	5	5	6	6	2	2
Depreciación por derechos de uso	0	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Capex Operativo	1	2	3	3	4	4	4	4	4	4	0	4
Comisiones por Arrendamiento	3	4	4	5	5	4	4	5	5	5	2	3
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	739	979	1,109	1,046	988	930	1,077	1,250	1,348	1,470	507	597
Otros ingresos y (gastos) netos	(62)	(31)	(41)	(37)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(18)	(14)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	677	948	1,068	1,009	953	895	1,041	1,214	1,311	1,432	488	583
Ingresos por Intereses	121	105	187	60	78	108	41	35	35	30	37	35
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	177	279	268	230	242	233	240	315	414	458	99	126
Pagos Anticipados Instrumentos Financieros Derivados	0	0	196	102	0	0	0	0	0	0	0	102
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Ingreso Financiero Neto	(56)	(175)	(83)	(171)	(164)	(125)	(200)	(281)	(380)	(428)	(62)	(92)
Resultado Cambiario	47	180	(361)	(114)	(45)	3	(26)	(78)	(133)	(156)	23	106
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	445	(376)	(271)	983	275	0	0	0	0	0	152	275
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	1,114	577	158	1,605	1,020	773	815	854	797	848	601	873
Impuestos sobre la Utilidad	2	3	2	3	2	1	1	1	1	1	1	2
Impuestos Causados	2	3	2	3	2	1	1	1	1	1	1	2
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	1,112	574	156	1,602	1,018	772	814	853	796	847	600	872
<i>Cifras UDM</i>											<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	13.7%	28.1%	11.2%	-2.6%	6.4%	5.7%	12.3%	14.0%	7.3%	8.3%	0.9%	9.7%
Factor de Ocupación	97.0%	96.6%	94.4%	92.2%	80.5%	82.7%	84.8%	87.5%	87.9%	86.4%	90.5%	91.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	661,084	699,928	713,925	818,863	818,863	986,695	1,112,569	1,238,443	1,322,311	1,406,178	749,564	818,863
NOI	835	1,093	1,228	1,180	1,140	1,076	1,229	1,412	1,525	1,653	1,187	1,280
Margen NOI	88.3%	90.2%	91.2%	90.0%	81.7%	73.0%	74.2%	74.8%	75.3%	75.4%	91.1%	89.5%
Margen EBITDA	78.8%	81.7%	83.2%	80.8%	71.8%	64.0%	65.9%	67.1%	67.3%	67.8%	82.4%	80.8%
Tasa de Impuestos (%)	0.2%	0.5%	1.5%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.6%	0.2%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	7.0%	7.4%	7.6%	6.9%	5.6%	4.9%	5.1%	5.4%	5.4%	5.4%	0.1	0.1
Tasa Pasiva	5.4%	5.4%	5.0%	5.1%	4.4%	4.1%	3.9%	4.0%	4.3%	4.3%	4.7%	5.1%
Tasa Activa	8.6%	8.2%	5.6%	3.9%	3.1%	3.6%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	4.3%	5.4%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	0.4%	0.8%	0.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	4.2	3.5	4.2	4.6	4.1	4.1	4.5	4.0	3.3	3.2	4.8	4.5

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 3T22

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros)

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas)

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21*	2T22*
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	1,282	804	543	614	1,503	735	797	848	802	833	297	1,874
- Resultado Cambiario	(74)	(92)	(721)	437	(18)	(10)	(18)	(64)	(120)	(151)	777	(31)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	726	218	277	(363)	660	0	0	0	0	0	(1,181)	1,106
- Depreciación	205	270	361	510	604	644	717	786	857	929	502	586
(+) Otros	(81)	156	(554)	237	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	344	563	71	266	258	101	99	125	65	54	200	212
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	327	535	68	253	245	96	94	119	62	52	189.8	201.5

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.

\*Calculado UDM







Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

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

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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

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

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@hrratings.com

Hoja 9 de 11

\*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.

Twitter: @HRRATINGS



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

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 Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021.  
Criterios Generales Metodológicos, enero 2022.

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 LP: HR AA   Perspectiva Estable FMTY CP: HR1   Perspectiva Estable FMTY LP Global: HR BBB- (G)   Perspectiva Estable FMTY 20: HR AA   Perspectiva Estable FMTY 20D (G): HR BBB- (G)   Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	FMTY LP: 6 diciembre 2021 FMTY CP: 6 diciembre 2021 FMTY LP Global: 4 mayo 2022 FMTY 20: 6 diciembre 2021 FMTY 20D (G): 4 mayo 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T14-2T22
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 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

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



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra MTY

## Fideicomiso F/2157

# HR AA+ / HR BBB (G)

# HR1

Corporativos  
18 de octubre 2022

### A NRSRO Rating\*

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).