

FECHA: 18/12/2023

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA+ con Perspectiva Estable en escala local y de HR BBB (G) con Perspectiva Estable en escala global para Fibra Monterrey. De igual forma, ratificó la calificación de HR1 para Fibra Monterrey

EVENTO RELEVANTE

18 de diciembre de 2023

La ratificación de las calificaciones de Fibra Monterrey (FMTY y/o el Fideicomiso) se fundamentan en la generación de Flujo Libre de Efectivo y la estructura de deuda esperada para los siguientes años. En 2023, Fibra Monterrey adquirió la totalidad de un portafolio industrial ("Zeus") de 46 propiedades, un ABR de 882,723 m², una tasa de ocupación de 99.2%, por un precio de US\$662m. A pesar de que una parte de la adquisición se financió con deuda, las emisiones de capital realizadas por FMTY por P\$9,752m permitieron que la métrica Loan to Value registrara solo un ligero incremento del tercer trimestre 2022 (3T22) de 23.9% a 25.2% al 3T23. Hacia adelante, esperamos que el Fideicomiso continúe con su estrategia de adquisición de propiedades, alcance un ABR total de 2,674,512 m² para 2028 y presente una Tasa de Ocupación promedio 91.8% para el periodo proyectado. Lo anterior permitirá que el Fideicomiso alcance ingresos por P\$3,874m al 3T28 (vs. P\$1,922m al 3T23) y logre mejoras en márgenes como resultado de mayor absorción de los costos y gastos fijos. En términos de deuda, esperamos que los P\$22,681m de inversión proyectados del 3T23-3T28 sean financiadas 100% con deuda en 2024 y 30% años posteriores, por lo que la métrica Loan to Value alcanzará 34.0% al 3T28 (vs. 25.2% al 3T23). Es importante mencionar que en nuestras proyecciones otorgamos revolvencia a los vencimientos de deuda por US\$418m para el periodo proyectado, ya que FMTY cuenta con líneas de crédito comprometidas por US\$203m con vencimiento en 2030, con las cuales esperamos que sea capaz de cumplir con dichas obligaciones, y esperamos que sea capaz de lograr el refinanciamiento de su emisión FMTY 20D en 2027.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com

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

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

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/12/2023

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.

MERCADO EXTERIOR