

A NRSRO Rating\*

Calificación

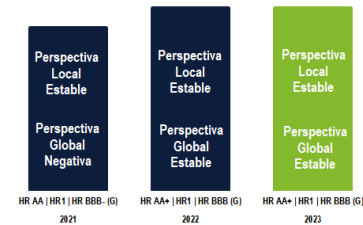
Fibra MTY LP HR AA+  
Fibra MTY CP HR1

Perspectiva Estable

Fibra MTY (G) HR BBB (G)

Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

**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

**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**

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.

Fibra Prologis: Supuestos UDM en P\$ Millones (m) y Métricas de Calificación UDM															
	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Promedio Pond.		Estrés vs. Base
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	Base	Estrés	
Ingresos	1,475	1,922	2,572	2,900	3,229	3,555	3,874	2,416	2,477	2,547	2,627	2,702	3,009	2,506	-16.7%
NOI	1,313	1,722	2,343	2,636	2,939	3,240	3,533	2,009	2,055	2,116	2,186	2,251	2,740	2,082	-24.0%
Margen NOI	89.0%	89.6%	91.1%	90.9%	91.0%	91.1%	91.2%	83.1%	83.0%	83.1%	83.2%	83.3%	91.0%	83.1%	(794)
EBITDA	1,187	1,568	2,133	2,417	2,703	2,990	3,276	1,819	1,876	1,940	2,013	2,084	2,513	1,902	-24.3%
Margen EBITDA	80.5%	81.6%	82.9%	83.3%	83.7%	84.1%	84.6%	75.3%	75.7%	76.2%	76.6%	77.1%	83.5%	75.9%	(757)
Flujo Libre de Efectivo	858	1,137	1,487	2,087	2,078	2,656	2,692	1,185	1,566	1,433	1,780	1,731	2,001	1,452	-27.4%
Deuda Total	5,382	7,836	11,718	13,313	15,662	17,492	17,921	10,875	12,041	13,893	15,261	15,404	14,115	12,676	-10.2%
Deuda Neta	944	5,607	9,721	12,149	14,021	15,091	16,001	8,969	11,085	12,744	13,770	14,737	12,363	11,313	-8.5%
Servicio de la Deuda	167	23	449	614	577	724	807	438	485	518	670	756	579	519	-10.4%
DSCR	5.2x	49.3x	3.3x	3.4x	3.6x	3.7x	3.3x	2.7x	3.2x	2.8x	2.7x	2.3x	3.4x	2.8x	-18.0%
DSCR con Caja	11.1x	241.6x	8.3x	6.6x	5.6x	5.9x	6.3x	7.8x	7.2x	4.6x	4.4x	4.3x	6.9x	6.3x	-8.3%
Años de Pago	1.1	4.9	6.5	5.8	6.7	5.7	5.9	7.6	7.1	8.9	7.7	8.5	6.2	7.8	24.9%
LTV	23.9%	25.2%	34.0%	35.7%	35.4%	35.4%	34.0%	31.9%	33.0%	32.7%	32.7%	31.4%	34.9%	32.4%	-7.1%

Fuente: Proyecciones de HR Rating basadas en los resultados reportados por la Fibra. Consulte el Glosario al final del reporte para información sobre la metodología.  
\*Las variaciones de los márgenes NOI y EBITDA se expresan en puntos porcentuales. Los promedios ponderados son las sumas de las variables relevantes durante el periodo de proyección ponderadas por el valor relativo de cada año de proyección en dicho periodo. Estrés vs. Base compara los promedios ponderados de cada escenario.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Mayores Ingresos.** Derivado de la adquisición del Portafolio Zeus en el 2023, el Fideicomiso mostró durante los UDM al 3T23 un crecimiento en ingresos cerrando en P\$1,922m al 3T23 (vs. P\$1,475m al 3T22 y P\$1,557m del escenario base). Así mismo, registró una ocupación de 95.8% al 3T23 (vs. 91.8% al 3T22 y vs. 91.7% del base).
- **Crecimiento de FLE.** En los UDM al 3T23, Fibra Monterrey generó un FLE por P\$1,137m (vs. P\$858m al 3T22 y vs. P\$699m del base). Este crecimiento fue

impulsado por los mejores resultados operativos, a pesar de que se registraron ligeramente mayores presiones en capital de trabajo y un mayor pago de distribuciones obligatorias.

- **Aumento de Deuda.** Durante los UDM al 3T23, FMTY incurrió en deuda adicional para financiar la adquisición de Zeus. El nivel de endeudamiento fue mitigado por la emisión de capital por P\$6,824m, lo que resultó en un incremento de LTV de 23.9% al 3T22 a 25.2% al 3T23 (vs. 25.4% del escenario base).

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento del Portafolio.** Estimamos un crecimiento de ABR del segmento industrial de 205,714 m<sup>2</sup> en promedio por año, así como un factor de ocupación promedio de 91.8% e incrementos de renta en línea con la inflación. Lo anterior permitirá que el Fideicomiso alcance ingresos totales por P\$3,874m al 3T28 (vs. P\$1,922m al 3T22).
- **Apalancamiento.** Esperamos un LTV promedio de 34.9% para 3T24-3T28 UDM como resultado de la contratación de deuda adicional por US\$481m para financiar las adquisiciones esperadas por FMTY de acuerdo con su plan de expansión. De igual forma, esperamos que FMTY logre el refinanciamiento de la emisión FMTY 20D en 2027 por US\$215m, y del Crédito Bilateral con BBVA por US\$150m con fecha de vencimiento en 2028.

## Factores Adicionales considerados

- **Financiamiento de Adquisiciones mediante Deuda.** La calificación incorpora un ajuste negativo 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 para pasar a 30% a partir del 3T25.
- **Factores ESG.** HR Ratings asignó la etiqueta Superior para el Factor Ambiental y de Gobernanza y otorgó un ajuste positivo por el desempeño mostrado en los UDM al 3T23, ya que FMTY cuenta con certificaciones Edge Advanced y Green Lease Leader.
- **Líneas de Crédito Comprometidas.** Al cierre del 3T23, el Fideicomiso cuenta con líneas de crédito comprometidas por US\$203m, las cuales cubren el 47.4% de las obligaciones financieras para 2023-2028. De tal manera, se tiene un beneficio en las métricas de DSCR y DSCR con Caja.

## Factores que podrían subir la calificación

- **Desapalancamiento.** Bajo un escenario en donde FMTY sea capaz de prepagar deuda y muestre un apalancamiento menor al esperado, y como resultado de esto, la Razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE reflejara niveles sostenidos promedio por debajo de 4.7 años para 3T24-3T28 (cifras UDM), 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, y esto resulta en niveles de LTV por encima de 40.9% en promedio para el periodo proyectado (3T24-3T28 UDM), la calificación podría revisarse a la baja.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating\*

Anexo - Escenario Base

Fibra Monterrey (Base): Balance en Pesos (millones)	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>18,808</b>	<b>22,216</b>	<b>30,860</b>	<b>35,487</b>	<b>38,374</b>	<b>46,209</b>	<b>50,266</b>	<b>53,603</b>	<b>22,559</b>	<b>31,158</b>
Activo Circulante	1,341	4,433	2,075	2,205	1,612	2,242	2,599	2,144	4,614	2,382
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,060	4,277	1,991	1,908	1,357	1,814	2,308	1,830	4,437	2,229
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	76	42	0	0	0	0	0	0	81	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	30	21	27	30	35	42	48	59	19	45
Impuestos por Recuperar	158	24	3	204	149	307	157	161	50	62
Otros Activos Circulantes	16	69	54	64	71	79	86	93	26	45
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>17,468</b>	<b>17,783</b>	<b>28,785</b>	<b>33,282</b>	<b>36,762</b>	<b>43,967</b>	<b>47,667</b>	<b>51,459</b>	<b>17,945</b>	<b>28,776</b>
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en Asociadas	2	2	0	0	0	0	0	0	3	0
Propiedades de Inversión	17,359	17,647	28,448	32,930	36,400	43,592	47,282	51,062	17,813	28,449
Derechos y Licencias	12	9	8	8	8	8	8	8	13	18
Activos por Derechos de Uso	7	5	82	82	82	82	82	82	6	82
Otros Activos LP	46	119	247	262	272	286	295	307	115	237
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>6,236</b>	<b>5,767</b>	<b>8,944</b>	<b>13,543</b>	<b>14,476</b>	<b>17,143</b>	<b>18,453</b>	<b>18,915</b>	<b>6,078</b>	<b>9,500</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>578</b>	<b>466</b>	<b>997</b>	<b>1,666</b>	<b>399</b>	<b>4,880</b>	<b>3,578</b>	<b>435</b>	<b>549</b>	<b>1,528</b>
Pasivo con Costo	0	0	189	1,238	0	4,469	3,155	0	0	176
Intereses por Pagar	34	35	85	85	85	85	85	85	86	85
Proveedores	42	47	111	115	120	127	134	142	54	112
Impuestos por Pagar	26	28	29	29	30	30	31	32	9	12
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros sin Costo	475	355	583	198	163	168	172	177	401	1,142
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	34	32	34	35	37	38	40	41	31	34
Beneficios a Empleados	16	18	20	20	20	21	21	22	16	19
Pasivos por Adquisición de Propiedades	402	233	429	39	0	0	0	0	329	988
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	1	2	4	4	4	4	4	4	2	4
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Ingresos Diferidos	7	13	18	21	24	27	29	31	9	18
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pagar)	2	44	66	66	66	66	66	66	0	66
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>5,657</b>	<b>5,302</b>	<b>7,947</b>	<b>11,877</b>	<b>14,077</b>	<b>12,263</b>	<b>14,875</b>	<b>18,480</b>	<b>5,529</b>	<b>7,972</b>
Pasivo con Costo	5,470	5,159	7,642	11,535	13,709	11,863	14,451	18,028	5,382	7,660
Impuestos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Otros Pasivos No Circulantes	187	142	305	341	366	399	423	451	147	311
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	110	105	203	240	265	298	322	350	106	210
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento LP	6	4	78	78	78	78	78	78	5	78
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Arrendamiento	71	33	23	23	23	23	23	23	36	23
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>12,573</b>	<b>16,448</b>	<b>21,916</b>	<b>21,944</b>	<b>23,898</b>	<b>29,067</b>	<b>31,813</b>	<b>34,688</b>	<b>16,481</b>	<b>21,658</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,558	14,950	21,510	20,288	20,760	24,272	25,187	26,004	14,954	21,660
Otros Resultados Integrales	0	12	99	99	99	99	99	99	59	99
Resultados Acumulados	(588)	(21)	415	307	1,557	3,039	4,695	6,526	293	415
Utilidad del Ejercicio	1,602	1,508	(108)	1,250	1,482	1,656	1,831	2,059	1,175	(516)
<b>Deuda Total</b>	<b>5,470</b>	<b>5,159</b>	<b>7,831</b>	<b>12,773</b>	<b>13,709</b>	<b>16,332</b>	<b>17,606</b>	<b>18,028</b>	<b>5,382</b>	<b>7,836</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>4,410</b>	<b>882</b>	<b>5,839</b>	<b>10,866</b>	<b>12,352</b>	<b>14,518</b>	<b>15,299</b>	<b>16,197</b>	<b>944</b>	<b>5,607</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>29.1%</b>	<b>23.2%</b>	<b>25.4%</b>	<b>36.0%</b>	<b>35.7%</b>	<b>35.3%</b>	<b>35.0%</b>	<b>33.6%</b>	<b>23.9%</b>	<b>25.2%</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 4T23.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra MTY

## Fideicomiso F/2157

# HR AA+ / HR BBB (G)

## HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating\*

### Fibra Monterrey (Base): Estado de Resultados en Pesos (millones)

	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,311</b>	<b>1,501</b>	<b>2,127</b>	<b>2,676</b>	<b>2,974</b>	<b>3,323</b>	<b>3,623</b>	<b>3,954</b>	<b>1,124</b>	<b>1,545</b>
Ingresos por Arrendamiento	1,207	1,373	1,997	2,534	2,826	3,171	3,465	3,791	1,028	1,448
Ingresos por Estacionamiento	17	20	16	18	18	18	19	19	15	12
Ingresos por Mantenimiento	88	108	114	125	129	134	139	144	81	84
<b>Gastos de Generales</b>	<b>254</b>	<b>308</b>	<b>366</b>	<b>456</b>	<b>493</b>	<b>538</b>	<b>572</b>	<b>606</b>	<b>222</b>	<b>267</b>
Gastos de Operación	131	176	197	243	271	297	321	347	125	149
Gastos de Administración	123	133	169	213	222	241	252	259	96	118
<b>EBITDA</b>	<b>1,057</b>	<b>1,193</b>	<b>1,760</b>	<b>2,220</b>	<b>2,481</b>	<b>2,785</b>	<b>3,051</b>	<b>3,348</b>	<b>903</b>	<b>1,278</b>
Depreciación y Amortización	14	25	19	27	29	32	35	37	20	15
Depreciación y Amortización	4	6	6	10	11	13	15	16	4	5
Depreciación por derechos de uso	1	1	6	7	7	7	7	7	1	4
Capex Operativo	3	11	0	0	0	0	0	0	9	0
Comisiones por Arrendamiento	5	7	7	9	10	11	12	13	5	6
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,044</b>	<b>1,167</b>	<b>1,741</b>	<b>2,193</b>	<b>2,452</b>	<b>2,753</b>	<b>3,016</b>	<b>3,311</b>	<b>883</b>	<b>1,263</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	(37)	(44)	(42)	0	0	0	0	0	(34)	(42)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,007</b>	<b>1,123</b>	<b>1,699</b>	<b>2,193</b>	<b>2,452</b>	<b>2,753</b>	<b>3,016</b>	<b>3,311</b>	<b>869</b>	<b>1,236</b>
Ingresos por Intereses	60	178	286	53	32	39	54	52	68	286
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	228	257	473	370	488	671	792	879	191	401
Otros Gastos Financieros	102	0	5	6	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	0	1	2	2	2	2	2	0	1
Ingreso Financiero Neto	(270)	(79)	(192)	(323)	(456)	(632)	(738)	(827)	(123)	(114)
Resultado Cambiario	(114)	320	318	(618)	(510)	(461)	(444)	(421)	94	309
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	983	146	(1,928)	0	0	0	0	0	356	(1,928)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>599</b>	<b>387</b>	<b>(1,801)</b>	<b>(941)</b>	<b>(966)</b>	<b>(1,093)</b>	<b>(1,182)</b>	<b>(1,249)</b>	<b>328</b>	<b>(1,732)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,605</b>	<b>1,510</b>	<b>(103)</b>	<b>1,251</b>	<b>1,484</b>	<b>1,658</b>	<b>1,833</b>	<b>2,061</b>	<b>1,197</b>	<b>(496)</b>
Impuestos sobre la Utilidad	3	2	4	1	2	2	2	2	2	4
Impuestos Causados	3	2	4	1	2	2	2	2	2	4
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>1,602</b>	<b>1,508</b>	<b>(108)</b>	<b>1,250</b>	<b>1,482</b>	<b>1,656</b>	<b>1,831</b>	<b>2,059</b>	<b>1,175</b>	<b>(516)</b>
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	-2.6%	14.5%	41.7%	25.8%	11.1%	11.8%	9.0%	9.1%	14.3%	30.3%
Factor de Ocupación	92.2%	90.9%	94.4%	91.1%	90.7%	90.9%	91.6%	91.9%	91.8%	95.8%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	818,863	818,863	1,645,941	1,817,370	1,988,798	2,331,655	2,503,084	2,674,512	818,863	1,645,941
NOI	1,180	1,325	1,929	2,433	2,703	3,026	3,303	3,607	1,313	1,722
Margen NOI	90.0%	88.3%	90.7%	90.9%	90.9%	91.1%	91.1%	91.2%	89.0%	89.6%
Margen EBITDA	80.6%	79.5%	82.8%	83.0%	83.4%	83.8%	84.2%	84.7%	80.5%	81.6%
Tasa Pasiva	5.1%	4.8%	6.0%	3.6%	3.7%	4.5%	4.6%	4.9%	4.7%	6.3%
Tasa Activa	3.9%	7.2%	14.9%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	4.6%	13.9%

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 4T23.

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:</b>	<b>2021*</b>	<b>2022*</b>	<b>2023P</b>	<b>2024P</b>	<b>2025P</b>	<b>2026P</b>	<b>2027P</b>	<b>2028P</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23</b>
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>614</b>	<b>1,802</b>	<b>(182)</b>	<b>1,389</b>	<b>1,376</b>	<b>1,623</b>	<b>1,777</b>	<b>1,831</b>	<b>1,874</b>	<b>(748)</b>
- Resultado Cambiario	437	109	535	(422)	(566)	(470)	(452)	(444)	(31)	770
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(363)	741	(2,138)	0	0	0	0	0	1,106	(2,758)
- Depreciación	510	604	835	1,031	1,181	1,340	1,554	1,590	586	749
(+) Otros	(638)	180	(1,056)	377	667	519	595	615	265	(1,120)
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>266</b>	<b>746</b>	<b>600</b>	<b>312</b>	<b>296</b>	<b>331</b>	<b>366</b>	<b>412</b>	<b>416</b>	<b>911</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	253	709	570	297	282	315	348	391	395	865

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 Monterrey (Base): Flujo de Efectivo en Pesos (millones)	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,605	1,510	(103)	1,251	1,484	1,658	1,833	2,061	1,177	(512)
Deterioro al valor	1	(1)	5	0	0	0	0	0	(5)	5
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	8	(12)	(19)	0	0	0	0	0	(10)	(19)
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>9</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(15)</b>	<b>(14)</b>
Depreciación y Amortización	6	8	10	17	19	20	22	24	6	7
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(983)	(146)	1,928	0	0	0	0	0	(356)	1,928
Amortización de comisiones por arrendamiento	5	7	6	0	0	0	0	0	5	6
Intereses a Favor	(60)	(178)	(286)	(53)	(32)	(39)	(54)	(52)	(68)	(286)
Fluctuación Cambiaria	221	(316)	128	618	510	461	444	421	(90)	136
Pagos basados en acciones	37	44	42	0	0	0	0	0	34	42
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>(773)</b>	<b>(581)</b>	<b>1,831</b>	<b>588</b>	<b>497</b>	<b>443</b>	<b>412</b>	<b>393</b>	<b>(471)</b>	<b>1,832</b>
Intereses Devengados	332	259	478	370	488	671	792	879	192	405
Otras Partidas de Financiamiento	(7)	(13)	(10)	0	0	0	0	0	(10)	(10)
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>325</b>	<b>246</b>	<b>468</b>	<b>372</b>	<b>490</b>	<b>673</b>	<b>794</b>	<b>881</b>	<b>182</b>	<b>395</b>
<b>Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>1,165</b>	<b>1,162</b>	<b>2,183</b>	<b>2,211</b>	<b>2,471</b>	<b>2,774</b>	<b>3,039</b>	<b>3,335</b>	<b>874</b>	<b>1,702</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(4)	16	(6)	(3)	(6)	(6)	(6)	(11)	19	(24)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar	(58)	56	74	(225)	38	(180)	133	(23)	82	33
Incremento (Decremento) en Proveedores	1	13	4	4	5	6	7	8	4	4
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	2	(4)	98	(35)	(8)	38	28	33	(18)	107
<b>Capital de trabajo</b>	<b>(60)</b>	<b>81</b>	<b>169</b>	<b>(260)</b>	<b>29</b>	<b>(142)</b>	<b>163</b>	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>121</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(0)	(5)	(2)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(4)	(1)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(61)</b>	<b>77</b>	<b>168</b>	<b>(261)</b>	<b>27</b>	<b>(144)</b>	<b>161</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>119</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,104</b>	<b>1,239</b>	<b>2,350</b>	<b>1,950</b>	<b>2,498</b>	<b>2,630</b>	<b>3,199</b>	<b>3,340</b>	<b>957</b>	<b>1,822</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Venta de Activos de Largo Plazo	101	76	42	0	0	0	0	0	0	42
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(2,557)	(295)	(11,986)	(4,492)	(3,481)	(7,205)	(3,705)	(3,797)	(178)	(11,986)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1	0	0	0	0	0	0	0	38	0
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(2)	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Portafolio Zeus	0	0	(540)	(313)	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	77	175	282	53	32	39	54	52	65	282
Otros Activos	1,674	(8)	(2)	0	0	0	0	0	0	(2)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(705)</b>	<b>(54)</b>	<b>(12,204)</b>	<b>(4,752)</b>	<b>(3,449)</b>	<b>(7,167)</b>	<b>(3,651)</b>	<b>(3,746)</b>	<b>(75)</b>	<b>(11,664)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>400</b>	<b>1,185</b>	<b>(9,854)</b>	<b>(2,802)</b>	<b>(951)</b>	<b>(4,537)</b>	<b>(451)</b>	<b>(406)</b>	<b>882</b>	<b>(9,843)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	4,340	0	9,281	4,474	1,645	2,162	5,300	3,155	0	9,281
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(3,151)	0	(6,277)	(189)	(1,238)	0	(4,469)	(3,155)	0	(6,277)
Otros Gastos Financieros	0	0	(5)	(6)	0	0	0	0	0	0
Pagos de pasivos por Arrendamiento	(1)	(1)	(2)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(1)	(0)
Intereses Pagados	(309)	(262)	(362)	(330)	(469)	(671)	(792)	(879)	(140)	(292)
Intereses de Pasivos por Arrendamiento	(0)	(0)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(0)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>878</b>	<b>(264)</b>	<b>2,634</b>	<b>3,940</b>	<b>(71)</b>	<b>1,482</b>	<b>30</b>	<b>(888)</b>	<b>(142)</b>	<b>2,710</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	3,450	6,831	0	1,837	5,044	2,594	2,658	3,450	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(874)	(1,036)	(1,222)	(1,221)	(1,365)	(1,532)	(1,678)	(1,842)	(722)	(1,072)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(0)	(0)	(48)	0	0	0	0	0	0	(48)
Costos de Emisión de Deuda	(39)	(104)	(535)	0	0	0	0	0	(87)	(535)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>(913)</b>	<b>2,310</b>	<b>5,025</b>	<b>(1,221)</b>	<b>472</b>	<b>3,512</b>	<b>915</b>	<b>816</b>	<b>2,641</b>	<b>(1,655)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>(35)</b>	<b>2,046</b>	<b>7,659</b>	<b>2,719</b>	<b>401</b>	<b>4,994</b>	<b>945</b>	<b>(71)</b>	<b>2,500</b>	<b>1,055</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>365</b>	<b>3,231</b>	<b>(2,195)</b>	<b>(83)</b>	<b>(550)</b>	<b>457</b>	<b>494</b>	<b>(477)</b>	<b>3,382</b>	<b>(8,788)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(13)	(13)	(91)	0	0	0	0	0	(4)	(91)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	708	1,060	4,277	1,991	1,908	1,357	1,814	2,308	1,060	4,277
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,060</b>	<b>4,277</b>	<b>1,991</b>	<b>1,908</b>	<b>1,357</b>	<b>1,814</b>	<b>2,308</b>	<b>1,830</b>	<b>4,437</b>	<b>(4,601)</b>
<i>Cifras UDM</i>										
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>837</b>	<b>515</b>	<b>1,686</b>	<b>1,644</b>	<b>2,208</b>	<b>2,306</b>	<b>2,842</b>	<b>2,940</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>
Amortización de Deuda	3,151	0	6,277	189	1,238	0	4,469	3,155	862	6,277
Revolvenca automática	(3,079)	0	(6,277)	0	(1,028)	0	(4,469)	(3,155)	(862)	(6,277)
Amortización de Deuda Final	72	0	0	189	210	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	232	88	80	276	437	632	738	827	167	23
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>304</b>	<b>88</b>	<b>80</b>	<b>465</b>	<b>637</b>	<b>632</b>	<b>738</b>	<b>827</b>	<b>167</b>	<b>23</b>
<b>DSCR</b>	<b>2.8</b>	<b>5.9</b>	<b>21.1</b>	<b>3.5</b>	<b>3.4</b>	<b>3.6</b>	<b>3.9</b>	<b>3.6</b>	<b>5.2</b>	<b>49.3</b>
Caja Inicial Disponible	708	1,060	4,277	1,991	1,908	1,357	1,814	2,308	991	4,437
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>5.1</b>	<b>18.0</b>	<b>74.7</b>	<b>7.8</b>	<b>6.4</b>	<b>5.8</b>	<b>6.3</b>	<b>6.3</b>	<b>11.1</b>	<b>241.6</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>5.3</b>	<b>1.7</b>	<b>3.5</b>	<b>6.6</b>	<b>5.6</b>	<b>6.3</b>	<b>5.4</b>	<b>5.5</b>	<b>1.1</b>	<b>4.9</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>4.2</b>	<b>0.7</b>	<b>3.3</b>	<b>4.9</b>	<b>5.0</b>	<b>5.2</b>	<b>5.0</b>	<b>4.8</b>	<b>2.2</b>	<b>3.0</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 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,104</b>	<b>1,239</b>	<b>2,350</b>	<b>1,950</b>	<b>2,498</b>	<b>2,630</b>	<b>3,199</b>	<b>3,340</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	253	709	570	297	282	315	348	391	395	865
+ Arrendamiento Operativo (intereses + arrendamiento)	(2)	(2)	(3)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(2)	(2)
+ Diferencia en Cambios	(13)	(13)	(91)	0	0	0	0	0	(23)	(100)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>837</b>	<b>515</b>	<b>1,686</b>	<b>1,644</b>	<b>2,208</b>	<b>2,306</b>	<b>2,842</b>	<b>2,940</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Monterrey (Estrés): Balance en Pesos (millones)	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>18,808</b>	<b>22,216</b>	<b>30,912</b>	<b>35,017</b>	<b>37,405</b>	<b>44,100</b>	<b>47,282</b>	<b>49,710</b>	<b>22,559</b>	<b>31,158</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,341</b>	<b>4,433</b>	<b>2,128</b>	<b>2,057</b>	<b>1,299</b>	<b>1,596</b>	<b>1,552</b>	<b>723</b>	<b>4,614</b>	<b>2,382</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,060	4,277	2,042	1,783	1,076	1,230	1,316	479	4,437	2,229
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	76	42	0	0	0	0	0	0	81	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	30	21	29	30	32	35	38	43	19	45
Impuestos por Recuperar	158	24	3	188	134	271	137	138	50	62
Otros Activos Circulantes	16	69	54	57	57	60	61	63	26	45
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>17,468</b>	<b>17,783</b>	<b>28,784</b>	<b>32,959</b>	<b>36,107</b>	<b>42,504</b>	<b>45,730</b>	<b>48,987</b>	<b>17,945</b>	<b>28,776</b>
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en Asociadas	2	2	0	0	0	0	0	0	3	0
Propiedades de Inversión	17,359	17,647	28,448	32,618	35,764	42,158	45,382	48,636	17,813	28,449
Derechos y Licencias	12	9	8	8	8	8	8	8	13	18
Activos por Derechos de Uso	7	5	82	82	82	82	82	82	6	82
Otros Activos LP	46	119	246	251	252	256	258	261	115	237
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>6,236</b>	<b>5,767</b>	<b>8,681</b>	<b>12,563</b>	<b>13,104</b>	<b>15,205</b>	<b>16,091</b>	<b>16,240</b>	<b>6,078</b>	<b>9,500</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>578</b>	<b>466</b>	<b>1,088</b>	<b>1,631</b>	<b>455</b>	<b>4,340</b>	<b>3,181</b>	<b>463</b>	<b>549</b>	<b>1,528</b>
Pasivo con Costo	0	0	177	1,131	0	3,884	2,722	0	0	176
Intereses por Pagar	34	35	85	85	85	85	85	85	86	85
Proveedores	42	47	214	190	181	179	178	179	54	112
Impuestos por Pagar	26	28	29	29	30	30	31	32	9	12
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros sin Costo	475	355	583	195	159	162	164	167	401	1,142
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	34	32	34	35	37	38	40	41	31	34
Beneficios a Empleados	16	18	20	20	20	21	21	22	16	19
Pasivos por Adquisición de Propiedades	402	233	429	39	0	0	0	0	329	988
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	1	2	4	4	4	4	4	4	2	4
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Ingresos Diferidos	7	13	18	19	19	20	20	21	9	18
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pagar)	2	44	66	66	66	66	66	66	0	66
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>5,657</b>	<b>5,302</b>	<b>7,593</b>	<b>10,932</b>	<b>12,648</b>	<b>10,865</b>	<b>12,910</b>	<b>15,777</b>	<b>5,529</b>	<b>7,972</b>
Pasivo con Costo	5,470	5,159	7,290	10,617	12,330	10,536	12,578	15,438	5,382	7,660
Impuestos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Otros Pasivos No Circulantes	187	142	302	314	317	327	331	337	147	311
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	110	105	201	213	216	226	230	236	106	210
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento LP	6	4	78	78	78	78	78	78	5	78
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Arrendamiento	71	33	23	23	23	23	23	23	36	23
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>12,573</b>	<b>16,448</b>	<b>22,231</b>	<b>22,454</b>	<b>24,302</b>	<b>28,895</b>	<b>31,191</b>	<b>33,470</b>	<b>16,481</b>	<b>21,658</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	11,558	14,950	21,510	20,495	21,118	24,521	25,676	26,808	14,954	21,660
Otros Resultados Integrales	0	12	99	99	99	99	99	99	59	99
Resultados Acumulados	(588)	(21)	415	622	1,860	3,084	4,274	5,416	293	415
Utilidad del Ejercicio	1,602	1,508	208	1,237	1,225	1,190	1,142	1,147	1,175	(516)
<b>Deuda Total</b>	<b>5,470</b>	<b>5,159</b>	<b>7,467</b>	<b>11,749</b>	<b>12,330</b>	<b>14,420</b>	<b>15,300</b>	<b>15,438</b>	<b>5,382</b>	<b>7,836</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>4,410</b>	<b>882</b>	<b>5,424</b>	<b>9,965</b>	<b>11,255</b>	<b>13,190</b>	<b>13,984</b>	<b>14,959</b>	<b>944</b>	<b>5,607</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>29.1%</b>	<b>23.2%</b>	<b>24.2%</b>	<b>33.6%</b>	<b>33.0%</b>	<b>32.7%</b>	<b>32.4%</b>	<b>31.1%</b>	<b>23.9%</b>	<b>25.2%</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 4T23.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating\*

Fibra Monterrey (Estrés): Estado de Resultados en Pesos (millones)										
	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>Ingresos Totales</b>	1,311	1,501	2,120	2,449	2,486	2,576	2,637	2,721	1,124	1,545
Ingresos por Arrendamiento	1,207	1,373	1,990	2,308	2,341	2,427	2,484	2,565	1,028	1,448
Ingresos por Estacionamiento	17	20	16	18	18	18	18	19	15	12
Ingresos por Mantenimiento	88	108	114	124	127	131	134	138	81	84
<b>Gastos de Generales</b>	252	306	405	604	600	610	613	619	220	262
Gastos de Operación	129	174	238	417	424	434	442	454	124	144
Gastos de Administración	123	133	166	187	176	176	171	165	96	118
<b>EBITDA</b>	1,059	1,195	1,716	1,845	1,887	1,966	2,024	2,102	904	1,283
Depreciación y Amortización	14	25	21	34	35	37	39	41	20	15
Depreciación y Amortización	4	6	6	10	11	13	15	16	4	5
Depreciación por derechos de uso	1	1	6	7	7	7	7	7	1	4
Capex Operativo	3	11	0	0	0	0	0	0	9	0
Comisiones por Arrendamiento	5	7	9	16	17	17	17	18	5	6
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	1,046	1,169	1,694	1,812	1,852	1,929	1,985	2,062	884	1,268
Otros ingresos y (gastos) netos	(37)	(44)	(42)	0	0	0	0	0	(34)	(42)
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	1,009	1,125	1,653	1,812	1,852	1,929	1,985	2,062	871	1,241
Ingresos por Intereses	60	178	286	27	17	17	18	12	68	286
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	230	259	474	343	441	585	705	786	192	405
Otros Gastos Financieros	102	0	5	6	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	0	1	2	2	2	2	2	0	1
Ingreso Financiero Neto	(272)	(81)	(193)	(321)	(424)	(568)	(687)	(774)	(124)	(119)
Resultado Cambiario	(114)	320	682	(250)	(200)	(168)	(152)	(138)	94	309
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	983	146	(1,928)	0	0	0	0	0	356	(1,928)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	597	385	(1,439)	(571)	(624)	(736)	(840)	(912)	326	(1,737)
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	1,605	1,510	213	1,239	1,226	1,191	1,144	1,148	1,197	(496)
Impuestos sobre la Utilidad	3	2	5	1	1	1	1	1	2	4
Impuestos Causados	3	2	5	1	1	1	1	1	2	4
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	1,602	1,508	208	1,237	1,225	1,190	1,142	1,147	1,175	(516)
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas	-2.6%	14.5%	41.2%	15.5%	1.5%	3.6%	2.4%	3.2%	14.3%	30.3%
Factor de Ocupación	92.2%	90.9%	94.4%	85.8%	80.6%	78.2%	76.6%	74.9%	91.8%	95.8%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	818,863	818,863	1,645,941	1,817,370	1,988,798	2,331,655	2,503,084	2,674,512	818,863	1,645,941
NOI	1,182	1,327	1,882	2,032	2,063	2,142	2,195	2,268	1,315	1,727
Margen NOI	90.1%	88.4%	88.8%	83.0%	83.0%	83.1%	83.2%	83.3%	89.1%	89.9%
Margen EBITDA	80.8%	79.6%	80.9%	75.3%	75.9%	76.3%	76.7%	77.3%	80.6%	81.9%
Tasa Pasiva	5.1%	4.9%	6.1%	3.6%	3.7%	4.4%	4.7%	5.1%	4.7%	6.4%
Tasa Activa	3.9%	7.2%	14.6%	1.3%	1.5%	1.5%	1.3%	1.3%	4.6%	13.9%

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 4T23.

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:</b>	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	614	1,802	(182)	1,688	1,199	1,208	1,144	1,142	1,874	(748)
- Resultado Cambiario	437	109	535	197	(223)	(175)	(158)	(152)	(31)	770
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(363)	741	(2,138)	0	0	0	0	0	1,106	(2,758)
- Depreciación	510	604	835	1,029	1,168	1,311	1,500	1,532	586	749
(+) Otros	(638)	180	(1,056)	(547)	437	515	742	771	17	(1,120)
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	266	746	600	309	245	238	228	229	168	911
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	253	709	570	294	233	226	217	218	159	865

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 Monterrey (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos (millones)	Años Calendario								Acumulado	
	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,605	1,510	213	1,239	1,226	1,191	1,144	1,148	1,177	(512)
Deterioro al valor	1	(1)	5	0	0	0	0	0	(5)	5
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	8	(12)	(19)	0	0	0	0	0	(10)	(19)
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>9</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(15)</b>	<b>(14)</b>
Depreciación y Amortización	6	8	10	17	19	20	22	23	6	7
Gasto (ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(983)	(146)	1,928	0	0	0	0	0	(356)	1,928
Amortización de comisiones por arrendamiento	5	7	6	0	0	0	0	0	5	6
Intereses a Favor	(60)	(178)	(286)	(27)	(17)	(17)	(18)	(12)	(68)	(286)
Fluctuación Cambiaria	221	(316)	(236)	250	200	168	152	138	(90)	136
Pagos basados en acciones	37	44	42	0	0	0	0	0	34	42
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>(773)</b>	<b>(581)</b>	<b>1,467</b>	<b>246</b>	<b>202</b>	<b>171</b>	<b>156</b>	<b>149</b>	<b>(471)</b>	<b>1,832</b>
Intereses Devengados	332	259	474	343	441	585	705	786	192	405
Otras Partidas de Financiamiento	(7)	(13)	(10)	0	0	0	0	0	(10)	(10)
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>325</b>	<b>246</b>	<b>465</b>	<b>344</b>	<b>442</b>	<b>586</b>	<b>707</b>	<b>787</b>	<b>182</b>	<b>395</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>1,165</b>	<b>1,162</b>	<b>2,131</b>	<b>1,829</b>	<b>1,870</b>	<b>1,949</b>	<b>2,007</b>	<b>2,085</b>	<b>874</b>	<b>1,702</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(4)	16	(8)	(1)	(2)	(3)	(3)	(5)	19	(24)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar	(58)	56	75	(192)	52	(144)	132	(6)	82	33
Incremento (Decremento) en Proveedores	1	13	106	(24)	(9)	(2)	(1)	1	4	4
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	2	(4)	96	(62)	(33)	14	6	10	(18)	107
<b>Capital de trabajo</b>	<b>(60)</b>	<b>81</b>	<b>269</b>	<b>(280)</b>	<b>9</b>	<b>(135)</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>121</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(0)	(5)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(4)	(1)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(61)</b>	<b>77</b>	<b>267</b>	<b>(281)</b>	<b>7</b>	<b>(137)</b>	<b>133</b>	<b>(1)</b>	<b>83</b>	<b>119</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,104</b>	<b>1,239</b>	<b>2,398</b>	<b>1,548</b>	<b>1,877</b>	<b>1,812</b>	<b>2,139</b>	<b>2,083</b>	<b>957</b>	<b>1,822</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
Venta de Activos de Largo Plazo	101	76	42	0	0	0	0	0	0	42
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(2,557)	(295)	(11,986)	(4,180)	(3,157)	(6,406)	(3,239)	(3,270)	(178)	(11,986)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1	0	0	0	0	0	0	0	38	0
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(2)	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Portafolio Zeus	0	0	(540)	(313)	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	77	175	282	27	17	17	18	12	65	282
Otros Activos	1,674	(8)	(2)	0	0	0	0	0	0	(2)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(705)</b>	<b>(54)</b>	<b>(12,204)</b>	<b>(4,466)</b>	<b>(3,141)</b>	<b>(6,389)</b>	<b>(3,221)</b>	<b>(3,258)</b>	<b>(75)</b>	<b>(11,664)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>400</b>	<b>1,185</b>	<b>(9,807)</b>	<b>(2,918)</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(4,578)</b>	<b>(1,082)</b>	<b>(1,175)</b>	<b>882</b>	<b>(9,843)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	4,340	0	9,281	4,173	1,496	1,922	4,612	2,722	0	9,281
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(3,151)	0	(6,277)	(177)	(1,131)	0	(3,884)	(2,722)	0	(6,277)
Otros Gastos Financieros	0	0	(5)	(6)	0	0	0	0	0	0
Pagos de pasivos por Arrendamiento	(1)	(1)	(2)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(1)	(0)
Intereses Pagados	(309)	(262)	(358)	(307)	(424)	(585)	(705)	(786)	(140)	(292)
Intereses de Pasivos por Arrendamiento	(0)	(0)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(0)	(1)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>878</b>	<b>(264)</b>	<b>2,637</b>	<b>3,674</b>	<b>(67)</b>	<b>1,329</b>	<b>14</b>	<b>(795)</b>	<b>(142)</b>	<b>2,710</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	1,661	4,484	2,267	2,289	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	3,450	6,831	0	0	0	0	0	3,450	6,831
Dividendos Pagados	(874)	(1,036)	(1,222)	(1,015)	(1,038)	(1,081)	(1,113)	(1,156)	(722)	(1,072)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(0)	(0)	(48)	0	0	0	0	0	0	(48)
Costos de Emisión de Deuda	(39)	(104)	(535)	0	0	0	0	0	(87)	(535)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>(913)</b>	<b>2,310</b>	<b>5,025</b>	<b>(1,015)</b>	<b>623</b>	<b>3,403</b>	<b>1,154</b>	<b>1,133</b>	<b>2,641</b>	<b>5,175</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>(35)</b>	<b>2,046</b>	<b>7,662</b>	<b>2,659</b>	<b>556</b>	<b>4,732</b>	<b>1,168</b>	<b>338</b>	<b>2,500</b>	<b>7,886</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>365</b>	<b>3,231</b>	<b>(2,144)</b>	<b>(259)</b>	<b>(708)</b>	<b>154</b>	<b>86</b>	<b>(837)</b>	<b>3,382</b>	<b>(1,957)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(13)	(13)	(91)	0	0	0	0	0	(4)	(91)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	708	1,060	4,277	2,042	1,783	1,076	1,230	1,316	1,060	4,277
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,060</b>	<b>4,277</b>	<b>2,042</b>	<b>1,783</b>	<b>1,076</b>	<b>1,230</b>	<b>1,316</b>	<b>479</b>	<b>4,437</b>	<b>2,229</b>
<i>Cifras UDM</i>										
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>837</b>	<b>515</b>	<b>1,734</b>	<b>1,245</b>	<b>1,636</b>	<b>1,577</b>	<b>1,913</b>	<b>1,857</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>
Amortización de Deuda	3,151	0	6,277	177	1,131	0	3,884	2,722	862	#DIV/0!
Revolencia automática	(3,079)	0	(6,277)	0	(1,028)	0	(3,884)	(2,722)	(862)	#DIV/0!
Amortización de Deuda Final	72	0	0	177	103	0	0	0	0	#DIV/0!
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	232	88	77	280	407	568	687	774	167	23
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>304</b>	<b>88</b>	<b>77</b>	<b>457</b>	<b>510</b>	<b>568</b>	<b>687</b>	<b>774</b>	<b>167</b>	<b>23</b>
<b>DSCR</b>	<b>2.8</b>	<b>5.9</b>	<b>22.6</b>	<b>2.7</b>	<b>3.2</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	<b>2.4</b>	<b>5.2</b>	<b>49.3</b>
Caja Inicial Disponible	708	1,060	4,277	2,042	1,783	1,076	1,230	1,316	991	4,437
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>5.1</b>	<b>18.0</b>	<b>78.4</b>	<b>7.2</b>	<b>6.7</b>	<b>4.7</b>	<b>4.6</b>	<b>4.1</b>	<b>11.1</b>	<b>241.6</b>
Deuda Neta a FLE 12m	5.3	1.7	3.1	8.0	6.9	8.4	7.3	8.1	1.1	4.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	4.2	0.7	3.2	5.4	6.0	6.7	6.9	7.1	2.2	3.0

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 4T23.

	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>										
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,104</b>	<b>1,239</b>	<b>2,398</b>	<b>1,548</b>	<b>1,877</b>	<b>1,812</b>	<b>2,139</b>	<b>2,083</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>
- Distribuciones Obligatorias por GBFls***	253	709	570	294	233	226	217	218	395	865
+ Arrendamiento Operativo (intereses + arrendamiento)	(2)	(2)	(3)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(2)	(2)
+ Diferencia en Cambios	(13)	(13)	(91)	0	0	0	0	0	(23)	(100)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>837</b>	<b>515</b>	<b>1,734</b>	<b>1,245</b>	<b>1,636</b>	<b>1,577</b>	<b>1,913</b>	<b>1,857</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.  
\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.



Anexo - Escenario Base UDM

Fibra Monterrey (Base): Balance UDM en Pesos (millones)	Al cierre de						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>22,559</b>	<b>31,158</b>	<b>34,475</b>	<b>37,313</b>	<b>44,226</b>	<b>49,438</b>	<b>52,746</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>4,614</b>	<b>2,382</b>	<b>2,380</b>	<b>1,432</b>	<b>2,080</b>	<b>2,704</b>	<b>2,242</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,437	2,229	1,996	1,164	1,641	2,400	1,920
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	81	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	19	45	47	52	57	63	69
Impuestos por Recuperar	50	62	274	147	304	156	160
Otros Activos Circulantes	26	45	63	70	78	85	92
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>17,945</b>	<b>28,776</b>	<b>32,095</b>	<b>35,881</b>	<b>42,146</b>	<b>46,734</b>	<b>50,504</b>
Inversiones en Asociadas	3	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	17,813	28,449	31,744	35,519	41,773	46,350	50,109
Derechos y Licencias	9	8	8	8	8	8	8
Activos por Derechos de Uso	6	82	82	82	82	82	82
Otros Activos LP	115	237	260	271	283	294	305
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>6,078</b>	<b>9,500</b>	<b>12,486</b>	<b>14,058</b>	<b>16,450</b>	<b>18,315</b>	<b>18,784</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>549</b>	<b>1,528</b>	<b>1,669</b>	<b>382</b>	<b>393</b>	<b>8,027</b>	<b>414</b>
Pasivo con Costo	0	176	1,238	0	0	7,624	0
Intereses por Pagar	86	85	85	85	85	85	85
Proveedores	54	112	116	121	127	133	139
Impuestos por Pagar	9	12	12	13	13	13	13
Otros sin Costo	401	1,142	216	163	167	171	176
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	31	34	35	36	38	39	41
Beneficios a Empleados	16	19	20	20	21	21	22
Pasivos por Adquisición de Propiedades	329	988	58	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	2	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13
Ingresos Diferidos	9	18	21	23	26	28	31
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pag	0	66	66	66	66	66	66
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>5,529</b>	<b>7,972</b>	<b>10,817</b>	<b>13,677</b>	<b>16,057</b>	<b>10,288</b>	<b>18,370</b>
Pasivo con Costo	5,382	7,660	10,479	13,313	15,662	9,868	17,921
Impuestos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1
Otros Pasivos No Circulantes	147	311	337	363	394	419	447
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	106	210	236	262	293	318	346
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento LP	5	78	78	78	78	78	78
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Contrato /	36	23	23	23	23	23	23
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>16,481</b>	<b>21,658</b>	<b>21,989</b>	<b>23,254</b>	<b>27,776</b>	<b>31,123</b>	<b>33,963</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	14,954	21,660	20,601	20,490	23,390	24,959	25,800
Otros Resultados Integrales	59	99	99	99	99	99	99
Resultados Acumulados	293	415	307	1,557	3,039	4,695	6,526
Utilidad del Ejercicio	1,175	(516)	982	1,108	1,248	1,369	1,537
<b>Deuda Total</b>	<b>5,382</b>	<b>7,836</b>	<b>11,718</b>	<b>13,313</b>	<b>15,662</b>	<b>17,492</b>	<b>17,921</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>944</b>	<b>5,607</b>	<b>9,721</b>	<b>12,149</b>	<b>14,022</b>	<b>15,092</b>	<b>16,001</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>23.9%</b>	<b>25.2%</b>	<b>34.0%</b>	<b>35.7%</b>	<b>35.4%</b>	<b>35.4%</b>	<b>34.0%</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.



Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating\*

Fibra Monterrey (Base): Estado de Resultados UDM en Pesos (millones)

	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,475</b>	<b>1,922</b>	<b>2,572</b>	<b>2,900</b>	<b>3,229</b>	<b>3,555</b>	<b>3,874</b>
Ingresos por Arrendamiento	1,350	1,794	2,432	2,754	3,078	3,399	3,712
Ingresos por Estacionamiento	20	18	18	18	18	19	19
Ingresos por Mantenimiento	106	111	123	128	133	138	143
<b>Gastos de Generales</b>	<b>288</b>	<b>354</b>	<b>439</b>	<b>484</b>	<b>526</b>	<b>565</b>	<b>598</b>
Gastos de Operación	162	200	229	264	290	316	341
Gastos de Administración	126	154	210	220	236	249	257
<b>EBITDA</b>	<b>1,187</b>	<b>1,568</b>	<b>2,133</b>	<b>2,417</b>	<b>2,703</b>	<b>2,990</b>	<b>3,276</b>
Depreciación y Amortización	25	20	24	29	31	32	36
Depreciación y Amortización	5	7	9	11	13	13	16
Depreciación por derechos de uso	1	4	7	7	7	7	7
Capex Operativo	12	2	0	0	0	0	0
Comisiones por Arrendamiento	7	7	9	10	11	11	13
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,162</b>	<b>1,548</b>	<b>2,109</b>	<b>2,388</b>	<b>2,672</b>	<b>2,753</b>	<b>3,240</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	(43)	(52)	0	0	0	0	0
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,118</b>	<b>1,495</b>	<b>2,109</b>	<b>2,388</b>	<b>2,672</b>	<b>2,753</b>	<b>3,240</b>
Ingresos por Intereses	83	396	45	34	35	49	55
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	244	467	328	477	612	773	862
Otros Gastos Financieros	0	0	11	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	1	2	2	2	2	2
Ingreso Financiero Neto	(161)	(71)	(294)	(443)	(577)	(724)	(807)
Resultado Cambiario	109	535	(422)	(566)	(470)	(452)	(430)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	741	(2,138)	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>688</b>	<b>(1,673)</b>	<b>(716)</b>	<b>(1,009)</b>	<b>(1,046)</b>	<b>(1,176)</b>	<b>(1,236)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,806</b>	<b>(179)</b>	<b>1,391</b>	<b>1,378</b>	<b>1,625</b>	<b>1,779</b>	<b>2,002</b>
Impuestos sobre la Utilidad	3	3	2	2	2	2	2
Impuestos Causados	3	3	2	2	2	2	2
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>1,802</b>	<b>(182)</b>	<b>1,389</b>	<b>1,376</b>	<b>1,623</b>	<b>1,656</b>	<b>1,999</b>
Cambio en Ventas	14.3%	30.3%	33.9%	12.8%	11.3%	10.1%	9.0%
Factor de Ocupación	91.8%	95.8%	92.3%	91.0%	91.3%	91.7%	92.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	818,863	1,645,941	1,774,512	1,945,941	2,245,941	2,460,227	2,631,655
NOI	1,313	1,722	2,343	2,636	2,939	3,240	3,533
Margen NOI	89.0%	89.6%	91.1%	90.9%	91.0%	91.1%	91.2%
Margen EBITDA	80.5%	81.6%	82.9%	83.3%	83.7%	84.1%	84.6%
Tasa Pasiva	4.7%	6.3%	3.5%	3.8%	4.2%	4.6%	4.9%
Tasa Activa	4.6%	13.9%	4.9%	2.4%	2.5%	2.4%	2.5%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:</b>	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>1,874</b>	<b>(748)</b>	<b>1,958</b>	<b>1,303</b>	<b>1,592</b>	<b>1,723</b>	<b>1,943</b>
- Resultado Cambiario	(31)	770	(503)	(603)	(480)	(457)	(436)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,106	(2,758)	701	0	0	0	0
- Depreciación	586	749	1,003	1,145	1,290	1,510	1,655
(+) Otros	265	(1,120)	596	857	664	742	749
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>416</b>	<b>911</b>	<b>347</b>	<b>413</b>	<b>487</b>	<b>497</b>	<b>600</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	395	865	330	392	462	472	570

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



Credit  
Rating  
Agency

# Fibra MTY

## Fideicomiso F/2157

# HR AA+ / HR BBB (G)

## HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating\*

Fibra Monterrey (Base): Flujo de Efectivo en Pesos (millones)							
	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,806	(179)	1,391	1,378	1,625	1,779	2,002
Deterioro al valor	(3)	9	0	0	0	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(9)	(20)	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	7	10	16	18	20	22	23
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(741)	2,138	0	0	0	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	7	7	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(83)	(396)	(45)	(34)	(35)	(49)	(55)
Fluctuación Cambiaria	(102)	(89)	422	566	470	452	430
Pagos basados en acciones	44	52	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>(869)</b>	<b>1,722</b>	<b>404</b>	<b>550</b>	<b>454</b>	<b>424</b>	<b>398</b>
Intereses Devengados	246	472	328	477	612	773	862
Fluctuación Cambiaria	0	0	2	2	2	2	2
Otras Partidas de Financiamiento	(13)	(13)	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>233</b>	<b>459</b>	<b>330</b>	<b>478</b>	<b>613</b>	<b>775</b>	<b>863</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>1,157</b>	<b>1,990</b>	<b>2,125</b>	<b>2,406</b>	<b>2,692</b>	<b>2,978</b>	<b>3,263</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	9	(27)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar	127	7	(253)	110	(178)	131	(23)
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	13	4	5	6	6	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(11)	122	(47)	(28)	36	30	33
<b>Capital de trabajo</b>	<b>125</b>	<b>115</b>	<b>(298)</b>	<b>83</b>	<b>(141)</b>	<b>161</b>	<b>10</b>
<b>Fujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>	<b>1,825</b>	<b>2,488</b>	<b>2,549</b>	<b>3,137</b>	<b>3,270</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>							
Venta de Activos de Largo Plazo	101	117	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión5	(1,173)	(12,102)	(3,304)	(3,787)	(6,266)	(4,592)	(3,775)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	(32)	(38)	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(2)	0	0	0	0	0
Adquisición de Portafolio Zeus	0	0	(853)	0	0	0	0
Intereses Cobrados	79	391	45	34	35	49	55
Otros Activos	15	(10)	0	0	0	0	0
<b>Fujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(1,010)</b>	<b>(11,643)</b>	<b>(4,111)</b>	<b>(3,753)</b>	<b>(6,231)</b>	<b>(4,543)</b>	<b>(3,720)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>269</b>	<b>(9,540)</b>	<b>(2,286)</b>	<b>(1,265)</b>	<b>(3,682)</b>	<b>(1,406)</b>	<b>(450)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	1,906	9,281	3,625	2,229	1,880	1,378	7,624
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(862)	(6,277)	(189)	(1,238)	0	0	(7,624)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(11)	0	0	0	0
Pagos de pasivos por Arrendamiento	(1)	(1)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
Intereses Pagados	(246)	(414)	(305)	(437)	(612)	(773)	(862)
Intereses Pagados por Arrendamiento	(0)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>797</b>	<b>2,588</b>	<b>3,111</b>	<b>544</b>	<b>1,259</b>	<b>596</b>	<b>(870)</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	3,450	6,831	0	1,218	4,386	3,214	2,642
Dividendos Pagados	(938)	(1,386)	(1,058)	(1,329)	(1,487)	(1,645)	(1,802)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(0)	(48)	0	0	0	0	0
Costos de Emisión de Deuda	(108)	(553)	0	0	0	0	0
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>2,404</b>	<b>4,844</b>	<b>(1,058)</b>	<b>(111)</b>	<b>2,899</b>	<b>1,570</b>	<b>840</b>
<b>Fujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>3,201</b>	<b>7,432</b>	<b>2,053</b>	<b>433</b>	<b>4,158</b>	<b>2,165</b>	<b>(30)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>3,470</b>	<b>(2,108)</b>	<b>(233)</b>	<b>(832)</b>	<b>477</b>	<b>759</b>	<b>(480)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(23)	(100)	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	991	4,437	2,229	1,996	1,164	1,641	2,400
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>4,437</b>	<b>2,229</b>	<b>1,996</b>	<b>1,164</b>	<b>1,641</b>	<b>2,400</b>	<b>1,920</b>
<i>Cifras UDM</i>							
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>	<b>1,487</b>	<b>2,087</b>	<b>2,078</b>	<b>2,656</b>	<b>2,692</b>
Amortización de Deuda	862	6,277	189	1,238	0	0	7,624
Revolencia automática	(862)	(6,277)	0	(1,028)	0	0	(7,624)
Amortización de Deuda Final	0	0	189	210	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	167	23	260	404	577	724	807
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>167</b>	<b>23</b>	<b>449</b>	<b>614</b>	<b>577</b>	<b>724</b>	<b>807</b>
<b>DSCR</b>	<b>5.2</b>	<b>49.3</b>	<b>3.3</b>	<b>3.4</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>	<b>3.3</b>
Caja Inicial Disponible	991	4,437	2,229	1,996	1,164	1,641	2,400
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>11.1</b>	<b>241.6</b>	<b>8.3</b>	<b>6.6</b>	<b>5.6</b>	<b>5.9</b>	<b>6.3</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>1.1</b>	<b>4.9</b>	<b>6.5</b>	<b>5.8</b>	<b>6.7</b>	<b>5.7</b>	<b>5.9</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>0.8</b>	<b>3.6</b>	<b>4.6</b>	<b>5.0</b>	<b>5.2</b>	<b>5.0</b>	<b>4.9</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Fujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>	<b>1,825</b>	<b>2,488</b>	<b>2,549</b>	<b>3,137</b>	<b>3,270</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	395	865	330	392	462	472	570
+ Arrendamiento Operativo	(2)	(2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
+ Diferencia en Cambios	(23)	(100)	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>	<b>1,487</b>	<b>2,087</b>	<b>2,078</b>	<b>2,656</b>	<b>2,692</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés UDM

Fibra Monterrey (Estrés): Balance UDM en Pesos (millones)	Al cierre de						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>22,559</b>	<b>31,158</b>	<b>34,133</b>	<b>36,508</b>	<b>42,423</b>	<b>46,658</b>	<b>49,088</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>4,614</b>	<b>2,382</b>	<b>2,264</b>	<b>1,192</b>	<b>1,525</b>	<b>1,736</b>	<b>917</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,437	2,229	1,906	956	1,148	1,490	666
Cuentas por Cobrar a Clientes por venta de propiedades	81	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	19	45	46	45	47	48	50
Impuestos por Recuperar	50	62	255	133	270	137	138
Otros Activos Circulantes	26	45	57	58	60	61	63
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>17,945</b>	<b>28,776</b>	<b>31,869</b>	<b>35,316</b>	<b>40,898</b>	<b>44,921</b>	<b>48,171</b>
Inversiones en Asociadas	3	0	0	0	0	0	0
Propiedades de Inversión	17,813	28,449	31,527	34,973	40,552	44,573	47,820
Derechos y Licencias	9	8	8	8	8	8	8
Activos por Derechos de Uso	6	82	82	82	82	82	82
Otros Activos LP	115	237	251	253	256	258	261
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>6,078</b>	<b>9,500</b>	<b>11,699</b>	<b>12,802</b>	<b>14,663</b>	<b>16,035</b>	<b>16,186</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>549</b>	<b>1,528</b>	<b>1,639</b>	<b>443</b>	<b>442</b>	<b>7,048</b>	<b>443</b>
Pasivo con Costo	0	176	1,131	0	0	6,606	0
Intereses por Pagar	86	85	85	85	85	85	85
Proveedores	54	112	196	186	183	180	178
Impuestos por Pagar	9	12	12	13	13	13	13
Otros sin Costo	401	1,142	214	158	161	164	166
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	31	34	35	36	38	39	41
Beneficios a Empleados	16	19	20	20	21	21	22
Pasivos por Adquisición de Propiedades	329	988	58	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento Corto Plazo	2	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos por Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13
Ingresos Diferidos	9	18	19	19	20	21	21
Otros (Instrumentos Financieros, Distribuciones por Pag	0	66	66	66	66	66	66
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>5,529</b>	<b>7,972</b>	<b>10,060</b>	<b>12,360</b>	<b>14,220</b>	<b>8,988</b>	<b>15,743</b>
Pasivo con Costo	5,382	7,660	9,744	12,041	13,893	8,655	15,404
Impuestos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1
Otros Pasivos No Circulantes	147	311	315	318	327	331	338
Provisiones y Dep. de Arrendatarios	106	210	213	217	225	230	237
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos por Arrendamiento LP	5	78	78	78	78	78	78
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. por Contrato /	36	23	23	23	23	23	23
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>16,481</b>	<b>21,658</b>	<b>22,434</b>	<b>23,706</b>	<b>27,761</b>	<b>30,622</b>	<b>32,902</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	14,954	21,660	20,747	20,820	23,667	25,384	26,521
Otros Resultados Integrales	59	99	99	99	99	99	99
Resultados Acumulados	293	415	622	1,860	3,084	4,274	5,416
Utilidad del Ejercicio	1,175	(516)	965	927	911	865	865
<b>Deuda Total</b>	<b>5,382</b>	<b>7,836</b>	<b>10,875</b>	<b>12,041</b>	<b>13,893</b>	<b>15,261</b>	<b>15,404</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>944</b>	<b>5,607</b>	<b>8,969</b>	<b>11,085</b>	<b>12,745</b>	<b>13,771</b>	<b>14,738</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>23.9%</b>	<b>25.2%</b>	<b>31.9%</b>	<b>33.0%</b>	<b>32.7%</b>	<b>32.7%</b>	<b>31.4%</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.



Fibra Monterrey (Estrés): Estado de Resultados UDM en Pesos (millones)							
	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Ingresos Totales</b>	<b>1,475</b>	<b>1,922</b>	<b>2,416</b>	<b>2,477</b>	<b>2,547</b>	<b>2,627</b>	<b>2,702</b>
Ingresos por Arrendamiento	1,350	1,794	2,276	2,333	2,399	2,476	2,546
Ingresos por Estacionamiento	20	18	17	18	18	18	19
Ingresos por Mantenimiento	106	111	123	126	130	134	137
<b>Gastos de Generales</b>	<b>286</b>	<b>348</b>	<b>597</b>	<b>601</b>	<b>606</b>	<b>614</b>	<b>618</b>
Gastos de Operación	160	194	408	422	430	441	451
Gastos de Administración	126	154	189	178	176	173	167
<b>EBITDA</b>	<b>1,189</b>	<b>1,573</b>	<b>1,820</b>	<b>1,876</b>	<b>1,940</b>	<b>2,014</b>	<b>2,084</b>
Depreciación y Amortización	25	20	32	35	36	37	40
Depreciación y Amortización	5	7	8	11	12	13	15
Depreciación por derechos de uso	1	4	7	7	7	7	7
Capex Operativo	12	2	0	0	0	0	0
Comisiones por Arrendamiento	7	7	16	17	17	17	18
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,164</b>	<b>1,553</b>	<b>1,788</b>	<b>1,842</b>	<b>1,904</b>	<b>1,929</b>	<b>2,044</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	(43)	(52)	0	0	0	0	0
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,120</b>	<b>1,501</b>	<b>1,788</b>	<b>1,842</b>	<b>1,904</b>	<b>1,929</b>	<b>2,044</b>
Ingresos por Intereses	83	396	26	16	16	17	15
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	246	472	308	432	534	687	771
Otros Gastos Financieros	0	0	11	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	1	2	2	2	2	2
<b>Ingreso Financiero Neto</b>	<b>(163)</b>	<b>(76)</b>	<b>(293)</b>	<b>(416)</b>	<b>(518)</b>	<b>(670)</b>	<b>(756)</b>
Resultado Cambiario	109	535	197	(223)	(175)	(158)	(143)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	741	(2,138)	0	0	0	0	0
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>686</b>	<b>(1,678)</b>	<b>(96)</b>	<b>(640)</b>	<b>(693)</b>	<b>(828)</b>	<b>(899)</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,806</b>	<b>(179)</b>	<b>1,690</b>	<b>1,200</b>	<b>1,210</b>	<b>1,146</b>	<b>1,143</b>
Impuestos sobre la Utilidad	3	3	2	1	1	1	1
Impuestos Causados	3	3	2	1	1	1	1
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>1,802</b>	<b>(182)</b>	<b>1,688</b>	<b>1,199</b>	<b>1,208</b>	<b>1,190</b>	<b>1,142</b>
Cambio en Ventas	114.3%	30.3%	25.7%	2.5%	2.8%	3.2%	2.8%
Factor de Ocupación	91.8%	95.8%	89.9%	82.0%	79.2%	77.3%	75.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m <sup>2</sup> )	818,863	1,645,941	1,774,512	1,945,941	2,245,941	2,460,227	2,631,655
NOI	1,315	1,727	2,009	2,055	2,116	2,186	2,251
Margen NOI	89.1%	89.9%	83.1%	83.0%	83.1%	83.2%	83.3%
Margen EBITDA	80.6%	81.9%	75.3%	75.7%	76.2%	76.6%	77.1%
Tasa Pasiva	4.7%	6.4%	3.5%	3.7%	4.1%	4.7%	5.0%
Tasa Activa	4.6%	13.9%	3.9%	1.3%	1.5%	1.2%	1.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.

<b>Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:</b>	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>1,874</b>	<b>(748)</b>	<b>2,259</b>	<b>1,192</b>	<b>1,226</b>	<b>1,149</b>	<b>1,141</b>
- Resultado Cambiario	(31)	770	17	(240)	(182)	(162)	(146)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,106	(2,758)	701	0	0	0	0
- Depreciación	586	749	1,002	1,134	1,266	1,461	1,588
(+) Otros	265	(1,120)	(152)	542	584	832	936
<b>Resultado Fiscal Neto</b>	<b>416</b>	<b>911</b>	<b>422</b>	<b>360</b>	<b>362</b>	<b>357</b>	<b>343</b>
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	395	865	401	342	344	339	326

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

Fibra Monterrey (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos (millones)	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,806	(179)	1,690	1,200	1,210	1,146	1,143
Deterioro al valor	(3)	9	0	0	0	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(9)	(20)	0	0	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	7	10	16	18	20	21	23
Gasto (Ingreso) por valor razonable de propiedades de inversión	(741)	2,138	0	0	0	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	7	7	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(83)	(396)	(26)	(16)	(16)	(17)	(15)
Fluctuación Cambiaria	(102)	(89)	(197)	223	175	158	143
Pagos basados en acciones	44	52	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>(869)</b>	<b>1,722</b>	<b>(196)</b>	<b>225</b>	<b>178</b>	<b>162</b>	<b>150</b>
Intereses Devengados	246	472	308	432	534	687	771
Fluctuación Cambiaria	0	0	2	2	2	2	2
Otras Partidas de Financiamiento	(13)	(13)	0	0	0	0	0
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>233</b>	<b>459</b>	<b>309</b>	<b>434</b>	<b>535</b>	<b>688</b>	<b>773</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>1,157</b>	<b>1,990</b>	<b>1,803</b>	<b>1,860</b>	<b>1,924</b>	<b>1,996</b>	<b>2,067</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	9	(27)	(1)	1	(1)	(2)	(2)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar	127	7	(218)	119	(143)	130	(6)
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	13	84	(10)	(3)	(3)	(2)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(11)	122	(71)	(52)	12	7	9
<b>Capital de trabajo</b>	<b>125</b>	<b>115</b>	<b>(207)</b>	<b>58</b>	<b>(136)</b>	<b>133</b>	<b>0</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>	<b>1,595</b>	<b>1,916</b>	<b>1,786</b>	<b>2,128</b>	<b>2,065</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>							
Venta de Activos de Largo Plazo	101	117	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(1,173)	(12,102)	(3,087)	(3,457)	(5,591)	(4,035)	(3,263)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	(32)	(38)	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(2)	0	0	0	0	0
Adquisición de Portafolio Zeus	0	0	(853)	0	0	0	0
Intereses Cobrados	79	391	26	16	16	17	15
Otros Activos	15	(10)	0	0	0	0	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(1,010)</b>	<b>(11,643)</b>	<b>(3,914)</b>	<b>(3,440)</b>	<b>(5,576)</b>	<b>(4,019)</b>	<b>(3,248)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>269</b>	<b>(9,540)</b>	<b>(2,320)</b>	<b>(1,524)</b>	<b>(3,789)</b>	<b>(1,891)</b>	<b>(1,183)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	1,906	9,281	3,392	2,039	1,677	1,211	6,606
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(862)	(6,277)	(177)	(1,131)	0	0	(6,606)
Otros Gastos Financieros	0	0	(11)	0	0	0	0
Pagos de pasivos por Arrendamiento	(1)	(1)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
Intereses Pagados	(246)	(414)	(286)	(398)	(534)	(687)	(771)
Intereses Pagados por Arrendamiento	(0)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>797</b>	<b>2,588</b>	<b>2,909</b>	<b>501</b>	<b>1,135</b>	<b>515</b>	<b>(780)</b>
Importes procedentes de la emisión de acciones	3,450	6,831	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(938)	(1,386)	(913)	(1,032)	(1,067)	(1,108)	(1,146)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(0)	(48)	0	0	0	0	0
Costos de Emisión de Deuda	(108)	(553)	0	0	0	0	0
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>2,404</b>	<b>4,844</b>	<b>(913)</b>	<b>73</b>	<b>2,847</b>	<b>1,717</b>	<b>1,137</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>3,201</b>	<b>7,432</b>	<b>1,996</b>	<b>574</b>	<b>3,981</b>	<b>2,233</b>	<b>358</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>3,470</b>	<b>(2,108)</b>	<b>(323)</b>	<b>(950)</b>	<b>192</b>	<b>342</b>	<b>(825)</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(23)	(100)	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	991	4,437	2,229	1,906	956	1,148	1,490
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>4,437</b>	<b>2,229</b>	<b>1,906</b>	<b>956</b>	<b>1,148</b>	<b>1,490</b>	<b>665</b>
<i>Cifras UDM</i>							
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>	<b>1,185</b>	<b>1,566</b>	<b>1,433</b>	<b>1,780</b>	<b>1,731</b>
Amortización de Deuda	862	6,277	177	1,131	0	0	6,606
Revolencia automática	(862)	(6,277)	0	(1,028)	0	0	(6,606)
Amortización de Deuda Final	0	0	177	103	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	167	23	261	382	518	670	756
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>167</b>	<b>23</b>	<b>438</b>	<b>485</b>	<b>518</b>	<b>670</b>	<b>756</b>
<b>DSCR</b>	<b>5.2</b>	<b>49.3</b>	<b>2.7</b>	<b>3.2</b>	<b>2.8</b>	<b>2.7</b>	<b>2.3</b>
Caja Inicial Disponible	991	4,437	2,229	1,906	956	1,148	1,490
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>11.1</b>	<b>241.6</b>	<b>7.8</b>	<b>7.2</b>	<b>4.6</b>	<b>4.4</b>	<b>4.3</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>1.1</b>	<b>4.9</b>	<b>7.6</b>	<b>7.1</b>	<b>8.9</b>	<b>7.7</b>	<b>8.5</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>0.8</b>	<b>3.6</b>	<b>4.9</b>	<b>5.9</b>	<b>6.6</b>	<b>6.8</b>	<b>7.1</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,278</b>	<b>2,103</b>	<b>1,595</b>	<b>1,916</b>	<b>1,786</b>	<b>2,128</b>	<b>2,065</b>
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	395	865	401	342	344	339	326
+ Arrendamiento Operativo	(2)	(2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
+ Diferencia en Cambios	(23)	(100)	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>858</b>	<b>1,137</b>	<b>1,185</b>	<b>1,566</b>	<b>1,433</b>	<b>1,780</b>	<b>1,731</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

\*\*\* Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.

## Glosario

• El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en los cuatro trimestres anteriores o en los últimos doce meses (UDM). Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

• La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base UDM.

• **DSCR con Caja.** Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

• Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

• **Loan To Value (LTV).** Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

• Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

### Ponderación de Métricas

DSCR	30%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	20%
LTV	30%



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

# Fibra MTY

## Fideicomiso F/2157

# HR AA+ / HR BBB (G)

## HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos UDM, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

### Ponderación de Periodos

t <sub>-1</sub>	10%
t <sub>0</sub>	15%
t <sub>1</sub>	25%
t <sub>2</sub>	20%
t <sub>3</sub>	15%
t <sub>4</sub>	10%
t <sub>5</sub>	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.





Credit  
Rating  
Agency

Fibra MTY  
Fideicomiso F/2157

HR AA+ / HR BBB (G)  
HR1

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

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

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

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

#### Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810  
jose.gonzalez@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769  
odette.rivas@hrratings.com



**Credit  
Rating  
Agency**

**Fibra MTY**  
**Fideicomiso F/2157**

**HR AA+ / HR BBB (G)**  
**HR1**

Corporativos  
18 de diciembre de 2023

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) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

**Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021.**  
**Criterios Generales Metodológicos, enero 2023.**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/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 FMTY LP Global: HR BBB (G)   Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	FMTY LP: 18 de octubre de 2022 FMTY CP: 18 de octubre de 2022 FMTY LP Global: 18 de octubre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T14-3T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte y EY (2022)
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 of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

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

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían 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.