

Fibra MTY LP
HR AAA
Perspectiva
Estable

Fibra MTY CP
HR+1

Fibra MTY LP (G)
HR BBB+ (G)
Perspectiva
Negativa

Corporativos
16 de diciembre de 2024
A NRSRO Rating**



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



Alfredo Reyes
Analista
alfredo.reyes@hrratings.com



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

HR Ratings revisó al alza las calificaciones de HR AA+ a HR AAA manteniendo la Perspectiva Estable y de HR BBB (G) a HR BBB+ (G) manteniendo la Perspectiva Negativa para Fibra MTY. Asimismo, revisó al alza la calificación de HR1 a HR+1 para Fibra MTY.

La revisión al alza de las calificaciones de Fibra MTY (FMTY y/o el Fideicomiso) se fundamenta en la eliminación de un ajuste cualitativo negativo asociado a la estrategia de expansión del Fideicomiso, la cual ha sido en parte apoyada por inyecciones de capital, las cuales han contribuido al incremento de su Área Bruta Rentable (ABR) en más de 100.0% para 2023, mientras que sus niveles de LTV (*Loan to Value*, LTV por sus siglas en inglés) únicamente incrementaron de 23.2% en 2022 a 26.2% en 2023. La acción de calificación de igual forma está respaldada por una estructura de deuda de largo plazo y una sólida generación esperada de Flujo Libre de Efectivo (FLE), donde esperamos que alcance P\$2,652 millones (m) en 2029. Se estima que, hacia los próximos años, el Fideicomiso mantendrá una ocupación promedio de 94.5% y generación de ingresos de P\$4,762m hacia el 2029. Esto permitirá mejorar los márgenes operativos gracias a una mayor absorción de costos y gastos fijos. En cuanto al financiamiento, se proyecta que las inversiones promedio por P\$4,698m del 2024-2029 que se espera sean financiadas con deuda y capital, lo que llevará la métrica de LTV a 27.4% en 2029. Cabe destacar que las proyecciones consideran la capacidad de FMTY para gestionar los vencimientos de su deuda. Además, HR considera la fortaleza del Fideicomiso en términos de liquidez, ya que cuenta con líneas de crédito comprometidas por US\$180m, lo que refuerza su posición para cumplir con sus obligaciones financieras. Finalmente, se espera que FMTY logre refinanciar su emisión de FMTY 20D en 2027, así como créditos bancarios que cuentan con un vencimiento en 2029. Finalmente, se ratifican la etiqueta Superior en Factores Ambiental y de Gobernanza con respecto a la evaluación de factores ASG.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Promedio Pond.		Estrés vs. Base
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	Base	Estrés	
Ingresos	2,152	2,761	3,550	3,879	4,173	4,477	4,762	3,270	3,351	3,394	3,416	3,453	3,967	3,348	-15.6%
NOI	1,947	2,499	3,225	3,531	3,802	4,082	4,342	2,481	2,549	2,585	2,605	2,633	3,611	2,546	-29.5%
Margen NOI	90.5%	90.5%	90.8%	91.0%	91.1%	91.2%	91.2%	75.9%	76.1%	76.2%	76.3%	76.3%	91.0%	76.1%	(1,496.1)
EBITDA	1,785	2,293	2,958	3,247	3,509	3,786	4,027	2,254	2,325	2,369	2,402	2,429	3,327	2,327	-30.0%
Margen EBITDA	82.9%	83.1%	83.3%	83.7%	84.1%	84.6%	84.6%	68.9%	69.4%	69.8%	70.3%	70.3%	83.8%	69.5%	(1,433.0)
Flujo Libre de Efectivo	556	1,022	1,889	2,131	2,186	2,472	2,652	1,863	1,706	1,609	1,606	1,861	2,142	1,736	-18.9%
Deuda Total	7,597	11,434	13,365	14,971	15,733	18,100	18,919	14,266	16,284	17,261	20,273	21,306	15,268	16,674	9.2%
Deuda Neta	6,558	6,531	11,189	11,629	11,920	12,115	12,274	12,056	13,950	15,084	18,301	19,631	11,649	14,504	24.5%
Servicio de la Deuda	110	-33	306	431	440	491	530	347	525	623	755	883	406	540	33.0%
DSCR	5.1x	2.3x	6.2x	4.9x	5.0x	5.0x	5.0x	5.4x	3.2x	2.6x	2.1x	2.1x	5.4x	3.6x	-33.0%
DSCR con Caja	14.6x	4.3x	13.3x	12.7x	15.4x	17.2x	16.5x	11.7x	7.7x	6.2x	4.7x	4.5x	14.3x	8.1x	-43.0%
Años de Pago	11.8	6.4	5.9	5.5	5.1	4.9	4.8	6.5	8.2	9.3	11.4	10.3	5.4	8.4	55.0%
LTV	26.2%	25.6%	27.0%	27.6%	27.8%	27.9%	26.6%	29.0%	30.8%	32.3%	33.8%	37.6%	27.4%	31.4%	14.3%

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.** Derivados de la adquisición del Portafolio Aerotech a inicios del 2024, el Fideicomiso mostró durante los UDM al 3T24 un crecimiento en ingresos cerrando en P\$2,565m (vs. P\$1,922m registrados a los UDM 3T23 y P\$2,572m del escenario base). Asimismo, registró una ocupación de 96.0% al cierre del 3T24 (vs. 95.8% del 3T23 y 91.7% del escenario base).
- **Crecimiento de FLE.** En los UDM al 3T24, FMTY generó un Flujo Libre de Efectivo por P\$1,272m (vs. P\$907m al 3T23 y vs P\$1,487m del escenario base). Este crecimiento fue impulsado por los mejores resultados operativos, y una mayor generación de flujo en el periodo. La generación de FLE también fue compensada con un menor pago de distribuciones obligatorias en comparación con el periodo anterior.
- **Aumento de Deuda.** Durante los UDM al 3T24, FMTY incurrió en deuda adicional para financiar la adquisición de Aerotech, registrando un monto total al cierre del 3T24 de P\$11,306m (vs. P\$7,836m en 3T23 y P\$11,718m del escenario base). El nivel de endeudamiento fue mitigado por la captación de capital por P\$7,413m, lo que resultó un incremento de LTV de 25.2% al 3T23 a 25.4% al 3T24 (vs. 34.0% escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento del Portafolio.** HR Ratings estima un crecimiento de ABR del segmento industrial de 191,537 m² en promedio por año, así como un factor de ocupación promedio total de 94.5% e incrementos de renta en línea con la inflación. Por consiguiente, el Fideicomiso alcanzará ingresos totales por P\$4,762m al 2029 (vs. P\$2,152m registrados en 2023).
- **Apalancamiento.** Esperamos un LTV promedio de 27.0% para 2024-2029 como resultado de la contratación de deuda adicional 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 y el Crédito Sindicado con Banorte con fecha de vencimiento de 2029.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales

- **Factores ESG.** HR Ratings otorgó una calificación superior en factores ambientales y de gobernanza, destacando los logros en los UDM hasta el 3T24, con certificaciones como Green Lease Leader nivel oro y Nivel Green Star en primera evaluación GRESB.
- **Líneas de crédito comprometidas.** Al cierre del 3T24, FMTY cuenta con líneas de créditos comprometidas por US\$180m. De tal manera, se tiene un beneficio en las métricas de DSCR y DSCR con Caja.
- **Deuda Soberana de México.** Cualquier cambio, positivo o negativo, de la calificación soberana de México y en su perspectiva se reflejaría directamente en la calificación global de Fibra MTY.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Incremento en niveles de deuda.** Si la estrategia de crecimiento de FMTY utiliza 100% deuda y esto genera un nivel de LTV promedio superior a 29.1% en el periodo proyectado (2024-2029), podría evaluarse una revisión negativa de la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General

FMTY (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre									
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
ACTIVOS TOTALES	22,216	28,992	44,579	49,412	54,280	59,448	64,840	69,029	31,158	44,459
Activos Circulantes	4,433	1,445	7,731	4,861	5,925	7,186	8,582	8,684	2,382	10,065
Efectivo y Equivalentes de efectivo	4,277	1,039	4,903	2,176	3,342	4,585	5,984	6,075	2,229	7,540
Cuentas x Cobrar a Clientes por venta de propiedades	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas x Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	21	37	111	119	119	133	125	133	45	98
Impuestos por Recuperar	24	49	415	264	162	166	170	174	62	92
Otras Ctas. Por Cobrar - Partes Relacionadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	69	30	775	774	774	774	774	774	45	807
Activos Disponibles para su Venta	0	290	680	680	680	680	680	680	0	680
Activos no Circulantes	17,783	27,547	36,848	44,551	48,355	52,261	56,258	60,345	28,776	34,394
Propiedades de Inversión y Mobiliario y Equipo	17,647	27,273	36,679	44,364	48,156	52,050	56,035	60,110	28,449	34,115
Activos Intangibles	9	9	7	7	7	7	7	7	8	7
Activos por derecho de uso	5	86	3	3	3	3	3	3	82	3
Otros Activos	119	179	159	177	190	202	214	225	237	164
Instrumentos Financieros Derivados	56	66	28	28	28	28	28	28	165	28
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	21	36	46	52	56	61	65	69	34	39
Otros (Comisiones, Depósitos en garantía, Seguros)	42	77	86	97	106	113	121	129	38	97
PASIVOS TOTALES	5,767	8,214	12,137	14,095	15,725	17,290	18,906	19,213	9,500	12,061
Pasivos Circulantes	466	564	1,329	352	4,969	385	7,350	421	1,528	1,327
Pasivos con Costo	0	253	995	0	4,601	0	6,947	0	176	983
Intereses por pagar	35	44	104	104	104	104	104	104	85	104
Proveedores	47	76	101	110	119	128	138	149	112	99
Impuestos por pagar	28	40	25	27	29	32	34	37	12	24
Otros sin costo	355	150	105	111	116	121	127	132	1,142	117
Provisiones y Depósitos Arrendamientos	32	32	34	35	36	38	39	41	34	41
Beneficios a Empleados	18	22	23	24	25	26	27	28	19	24
Pasivos por Adquisición de Propiedades	233	68	0	0	0	0	0	0	988	0
Pasivos de Arrendamiento CP	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos de Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Pasivos Diferidos	13	10	31	35	38	41	43	46	18	35
Instrumentos Financieros Derivados	44	0	0	0	0	0	0	0	66	0
Pasivo No Circulante	5,302	7,650	10,808	13,743	10,756	16,905	11,557	18,792	7,972	10,733
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	5,159	7,344	10,439	13,365	10,370	16,510	11,152	18,378	7,660	10,322
Impuestos Diferidos	1	2	3	3	3	3	3	3	1	3
Otros Pasivos no Circulantes	142	304	366	375	383	392	401	411	311	408
Provisiones y depósitos de arrendatarios	105	207	217	226	234	243	252	262	210	259
Instrumentos Financieros	0	0	65	65	65	65	65	65	0	65
Pasivos por arrendamiento LP	4	77	74	74	74	74	74	74	78	74
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. Contrato Arrend.	33	20	10	10	10	10	10	10	23	10
CAPITAL CONTABLE	16,448	20,778	32,442	35,317	38,555	42,157	45,933	49,816	21,658	32,399
Capital Contribuido	14,950	21,636	28,665	30,847	33,510	36,246	39,046	41,911	21,660	28,665
Utilidades Acumuladas	-21	-12	-2,840	1,660	2,064	2,583	3,357	4,205	415	-2,378
Utilidad del ejercicio	1,508	-912	5,950	2,144	2,314	2,662	2,864	3,033	-516	5,446
Otros Resultados Integrales	12	66	666	666	666	666	666	666	99	666
Deuda Total	5,159	7,597	11,434	13,365	14,971	15,733	18,100	18,919	7,836	11,306
Deuda Neta	882	6,558	6,531	11,189	11,629	11,920	12,115	12,274	5,607	3,766
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	23.2%	26.2%	25.6%	27.0%	27.6%	26.5%	27.9%	27.4%	25.2%	25.4%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados

	Años Calendario								Acumulado	
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Ingresos Totales	1,501	2,152	2,761	3,550	3,879	4,173	4,477	4,762	1,545	1,958
Ingresos por Arrendamiento	1,373	2,025	2,617	3,390	3,714	4,001	4,299	4,578	1,448	1,852
Ingresos por Estacionamiento	20	15	13	13	13	14	14	15	12	10
Ingresos por Mantenimiento	108	112	131	146	152	158	163	169	84	96
Gastos de Generales	308	367	468	592	632	664	690	735	267	330
Gastos de Operación	176	205	262	325	348	371	394	420	149	188
Gastos de Administración	133	162	206	267	284	293	296	315	118	141
EBITDA	1,193	1,785	2,293	2,958	3,247	3,509	3,786	4,027	1,278	1,628
Depreciación y Amortización	25	20	25	31	34	36	38	40	15	18
Depreciación y Amortización	6	7	9	11	13	14	15	16	5	6
Depreciación por derechos de uso	1	5	6	7	7	7	7	7	4	4
Capex Operativo	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Arrendamiento	7	8	10	12	13	14	15	16	6	7
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,167	1,766	2,269	2,927	3,214	3,473	3,749	3,987	1,263	1,610
Otros Ingresos y (gastos) netos	-44	-56	-119	0	0	0	0	0	-42	-119
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,123	1,710	2,149	2,927	3,214	3,473	3,749	3,987	1,222	1,491
Ingresos por Intereses	178	342	635	278	253	275	299	323	286	518
Intereses Pagados	257	531	607	584	685	715	790	853	401	465
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	2	3	2	2	2	2	2	1	3
Ingreso Financiero Neto	-80	-191	25	-308	-433	-442	-492	-532	-115	50
Resultado Cambiario	320	574	-1,397	-473	-464	-367	-389	-419	309	-1,269
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	146	-2,999	5,180	0	0	0	0	0	-1,928	5,180
Resultado Integral de Financiamiento	387	-2,615	3,808	-781	-897	-809	-882	-950	-1,733	3,962
Utilidad antes de Impuestos	1,510	-905	5,958	2,146	2,317	2,665	2,867	3,037	-512	5,452
Impuestos sobre la Utilidad	2	7	7	2	3	3	3	3	4	7
Utilidad Neta Consolidada	1,508	-912	5,950	2,144	2,314	2,662	2,864	3,033	-516	5,446
Cifras UDM									Cifras UDM	
Cambio en Ventas (%)	14.5%	43.4%	28.3%	28.6%	9.3%	7.6%	7.3%	6.4%	30.3%	33.5%
Factor de Ocupación	90.9%	96.3%	96.3%	95.5%	94.5%	94.1%	93.5%	93.2%	95.8%	96.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	818,863	1,652,673	1,883,648	2,227,698	2,391,334	2,554,970	2,718,607	2,841,334	1,645,941	1,766,419
NOI	1,325	1,947	2,499	3,225	3,531	3,802	4,082	4,342	1,722	2,321
Margen NOI	88.3%	90.5%	90.5%	90.8%	91.0%	91.1%	91.2%	91.2%	89.6%	90.5%
Margen EBITDA	79.5%	82.9%	83.1%	83.3%	83.7%	84.1%	84.6%	84.6%	81.6%	83.2%
Tasa Pasiva	4.8%	6.8%	6.3%	4.8%	4.8%	4.5%	4.6%	4.6%	6.3%	6.7%
Tasa Activa	5.4%	13.3%	10.5%	8.5%	7.0%	5.8%	4.9%	4.6%	13.9%	10.7%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Utilidad Neta Consolidada	1,802	(182)	5,049	2,133	2,242	2,573	2,815	2,986	(748)	2,819
- Resultado Cambiario	109	535	(1,004)	(474)	(470)	(393)	(384)	(417)	770	(591)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	741	(2,138)	4,109	0	0	0	0	0	(2,758)	1,630
- Depreciación	604	835	1,022	1,366	1,583	1,719	1,856	1,997	749	978
(+) Otros	180	(513)	2,287	967	1,080	900	800	850	(878)	792
Resultado Fiscal Neto	746	1,143	1,200	1,260	1,269	1,361	1,375	1,422	1,153	412
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	709	1,086	1,140	1,197	1,205	1,293	1,306	1,351	1,095	391

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo Libre de Efectivo

FMTY (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario								Acumulado	
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,510	-905	5,958	2,146	2,317	2,665	2,867	3,037	-512	5,452
Estimaciones del Periodo	-1	2	4	0	0	0	0	0	5	4
Ajuste Lineal de Ingresos por arrendamiento	-12	-22	-6	0	0	0	0	0	-19	-6
+(-) Partidas sin Impacto en el Efectivo	-13	-20	-2	0	0	0	0	0	-14	-2
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	8	10	9	11	13	14	15	16	7	7
+/- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-146	2,999	-5,180	0	0	0	0	0	1,928	-5,180
(-) Comisiones por Arrendamiento	7	8	8	0	0	0	0	0	6	8
(-) Intereses a Favor	-178	-342	-635	-278	-253	-275	-299	-323	-286	-518
+(-) Fluctuación Cambiaria (ganancias en P&L)	-316	-587	1,401	473	464	367	389	419	136	1,273
+(-) Otras Partidas	44	56	119	0	0	0	0	0	42	119
+(-) Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-581	2,143	-4,277	206	224	106	106	112	1,832	-4,290
+Intereses Devengados	259	535	611	584	685	715	790	853	404	469
+(-) Intereses por Arrendamiento	0	2	3	2	2	2	2	2	1	3
+Otras Partidas	-13	-13	-10	0	0	0	0	0	-10	-10
+(-) Partidas Relac. con Activ. de Financ.	246	524	605	586	686	717	791	855	395	462
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,162	1,742	2,283	2,938	3,227	3,488	3,764	4,004	1,702	1,622
+(-) Decremento (Incremento) en Clientes	16	-19	-72	-8	-0	-15	8	-8	-24	-59
+(-) Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	56	62	-317	134	89	-16	-16	-15	33	-137
+(-) Incremento (Decremento) en Proveedores	13	-5	4	9	9	9	10	11	4	1
+(-) Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-4	0	-15	17	16	16	17	17	107	39
Capital de trabajo	81	39	-400	152	114	-5	19	5	121	-155
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-5	-2	-9	-2	-3	-3	-3	-3	-1	-9
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	77	37	-409	150	111	-8	16	2	119	-164
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,239	1,779	1,873	3,088	3,338	3,480	3,780	4,005	1,822	1,458
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Venta de Activos de Largo Plazo	76	42	0	0	0	0	0	0	42	0
Adquisición de Propiedades de Inversión	-295	-13,026	-4,684	-7,697	-3,804	-3,909	-4,000	-4,092	-11,986	-2,118
Inversiones Temporales	0	-1	-1,800	0	0	0	0	0	0	-1,800
Inversión en Activos Intangibles	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	1,056	0	0	0	0	0	0	1,056
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	0	-13	-15	0	0	0	0	0	0	-15
Intereses Cobrados	175	342	532	278	253	275	299	323	282	415
Otras Partidas	-8	-1	-5	0	0	0	0	0	-2	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-54	-12,658	-4,916	-7,419	-3,551	-3,634	-3,701	-3,769	-11,664	-2,467
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,185	-10,879	-3,043	-4,331	-213	-154	79	237	-9,843	-1,009
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
+Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	9,368	8,495	2,471	1,141	5,883	1,200	6,927	9,281	8,495
(-)Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-5,837	-6,349	-1,012	0	-4,710	0	-7,067	-6,277	-6,349
(-)Amortización de Otros Financiamientos	-1	-2	2	0	0	0	0	0	-0	2
-Intereses Pagados y otras partidas	-262	-451	-498	-584	-685	-715	-790	-853	-292	-356
Intereses Pagados por Arrendamiento	-0	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-3
Financiamiento "Ajeno"	-264	3,075	1,646	873	455	456	409	-995	2,710	1,788
+(-) Aportaciones de los fideicomitentes	3,450	6,831	7,413	2,182	2,663	2,736	2,800	2,864	6,831	7,413
(-)Otros Activos	-104	-568	-313	0	0	0	0	0	-535	-313
+(-) Recompra de CBFIs	-0	-65	-215	0	0	0	0	0	-48	-215
(-) Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	-1,036	-1,499	-1,915	-1,451	-1,739	-1,795	-1,888	-2,015	-1,072	-1,454
Financiamiento "Propio"	2,310	4,699	4,970	731	924	941	912	849	5,175	5,431
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,046	7,774	6,616	1,605	1,379	1,397	1,321	-146	7,886	7,219
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	3,231	-3,106	3,573	-2,727	1,166	1,243	1,400	91	-1,957	6,210
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-13	-133	291	0	0	0	0	0	-91	291
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,060	4,277	1,039	4,903	2,176	3,342	4,585	5,984	4,277	1,039
Efectivo y equiv. al final del Periodo	4,277	1,039	4,903	2,176	3,342	4,585	5,984	6,075	2,229	7,540
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	515	556	1,022	1,889	2,131	2,186	2,472	2,652	907	1,272
Amortización de Deuda	0	5,839	6,347	1,012	0	4,710	0	7,067	1	5,839
Revolencia automática	0	-5,839	-6,347	-1,012	0	-4,710	0	-7,067	-1	-5,839
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	88	110	-33	306	431	440	491	530	88	110
Servicio de la Deuda 12m	88	110	-33	306	431	440	491	530	88	110
DSCR	5.9	5.1	(30.7)	6.2	4.9	5.0	5.0	5.0	10.4	11.6
Caja Inicial Disponible	1,060	4,277	1,039	4,903	2,176	3,342	4,585	5,984	4,277	1,039
DSCR con Caja Inicial	18.0	44.1	(61.9)	22.2	10.0	12.6	14.4	16.3	59.2	21.1
Deuda Neta a FLE 12m	1.7	11.8	6.4	5.9	5.5	5.5	4.9	4.6	6.2	3.0
Deuda Neta a EBITDA 12m	0.7	3.7	2.8	3.8	3.6	3.4	3.2	3.0	4.4	2.3

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

Flujo Libre de Efectivo	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,239	1,779	1,873	3,088	3,338	3,480	3,780	4,005	2,103	1,415
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	709	1,086	1,140	1,197	1,205	1,293	1,306	1,351	1,095	391
+ Arrendamiento Operativo (Intereses + arrendamientos)	(2)	(4)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)
+ Diferencia en Cambios	(13)	(133)	291	0	0	0	0	0	(100)	249
Flujo Libre de Efectivo	515	556	1,022	1,889	2,131	2,186	2,472	2,652	907	1,272

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General

FMTY (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre									
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
ACTIVOS TOTALES	22,216	28,992	44,921	49,205	52,861	56,479	59,972	63,939	31,158	44,459
Activos Circulantes	4,433	1,445	8,064	4,929	4,957	4,876	4,604	4,746	2,382	10,065
Efectivo y Equivalentes de efectivo	4,277	1,039	4,978	2,210	2,335	2,249	1,972	2,110	2,229	7,540
Cuentas x Cobrar a Clientes por venta de propiedades	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas x Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	21	37	157	163	165	167	170	172	45	98
Impuestos por Recuperar	24	49	626	254	155	157	160	163	62	92
Otras Ctas. Por Cobrar - Partes Relacionadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	69	30	775	774	774	774	774	774	45	807
Activos Disponibles para su Venta	0	290	680	680	680	680	680	680	0	680
Activos no Circulantes	17,783	27,547	36,857	44,277	47,904	51,603	55,367	59,193	28,776	34,394
Propiedades de Inversión y Mobiliario y Equipo	17,647	27,273	36,600	44,012	47,635	51,332	55,092	58,915	28,449	34,115
Activos Intangibles	9	9	7	7	7	7	7	7	8	7
Activos por derecho de uso	5	86	3	3	3	3	3	3	82	3
Otros Activos	119	179	247	255	259	262	266	269	237	164
Instrumentos Financieros Derivados	56	66	28	28	28	28	28	28	165	28
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	21	36	63	65	66	67	68	69	34	39
Otros (Comisiones, Depósitos en garantía, Seguros)	42	77	157	163	165	167	170	172	38	97
PASIVOS TOTALES	5,767	8,214	12,360	14,974	17,006	18,987	21,022	23,762	9,500	12,061
Pasivos Circulantes	466	564	1,288	332	4,722	343	6,892	356	1,528	1,327
Pasivos con Costo	0	253	965	0	4,384	0	6,543	0	176	983
Intereses por pagar	35	44	104	104	104	104	104	104	85	104
Proveedores	47	76	113	118	119	120	121	123	112	99
Impuestos por pagar	28	40	25	27	29	32	34	37	12	24
Otros sin costo	355	150	82	84	86	88	90	93	1,142	117
Provisiones y Depósitos Arrendamientos	32	32	34	35	36	37	39	40	34	41
Beneficios a Empleados	18	22	23	24	25	25	26	27	19	24
Pasivos por Adquisición de Propiedades	233	68	0	0	0	0	0	0	988	0
Pasivos de Arrendamiento CP	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos de Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Pasivos Diferidos	13	10	8	8	8	8	9	9	18	35
Instrumentos Financieros Derivados	44	0	0	0	0	0	0	0	66	0
Pasivo No Circulante	5,302	7,650	11,072	14,642	12,284	18,644	14,130	23,407	7,972	10,733
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	5,159	7,344	10,703	14,266	11,900	18,253	13,730	22,999	7,660	10,322
Impuestos Diferidos	1	2	3	3	3	3	3	3	1	3
Otros Pasivos no Circulantes	142	304	366	373	381	389	397	405	311	408
Provisiones y depósitos de arrendatarios	105	207	217	224	232	239	248	256	210	259
Instrumentos Financieros	0	0	65	65	65	65	65	65	0	65
Pasivos por arrendamiento LP	4	77	74	74	74	74	74	74	78	74
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. Contrato Arrend.	33	20	10	10	10	10	10	10	23	10
CAPITAL CONTABLE	16,448	20,778	32,560	34,231	35,855	37,492	38,950	40,177	21,658	32,399
Capital Contribuido	14,950	21,636	28,665	30,314	32,313	34,354	36,431	38,542	21,660	28,665
Utilidades Acumuladas	-21	-12	-2,840	1,778	1,511	1,080	584	-163	415	-2,378
Utilidad del ejercicio	1,508	-912	6,069	1,473	1,364	1,392	1,269	1,131	-516	5,446
Otros Resultados Integrales	12	66	666	666	666	666	666	666	99	666
Deuda Total	5,159	7,597	11,667	14,266	16,284	17,261	20,273	21,306	7,836	11,306
Deuda Neta	882	6,558	6,690	12,056	13,950	15,084	18,301	19,631	5,607	3,766
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	23.2%	26.2%	26.0%	29.0%	30.8%	30.6%	33.8%	33.3%	25.2%	25.4%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados

	Años Calendario								Acumulado	
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Ingresos Totales	1,501	2,152	2,742	3,270	3,351	3,394	3,416	3,453	1,545	1,958
Ingresos por Arrendamiento	1,373	2,025	2,597	3,110	3,186	3,223	3,239	3,269	1,448	1,852
Ingresos por Estacionamiento	20	15	13	13	13	14	14	15	12	10
Ingresos por Mantenimiento	108	112	131	146	152	158	163	169	84	96
Gastos de Generales	308	367	577	1,015	1,027	1,025	1,014	1,024	267	330
Gastos de Operación	176	205	377	789	802	809	811	820	149	188
Gastos de Administración	133	162	200	226	224	216	203	204	118	141
EBITDA	1,193	1,785	2,164	2,254	2,325	2,369	2,402	2,429	1,278	1,628
Depreciación y Amortización	25	20	29	49	51	52	53	55	15	18
Depreciación y Amortización	6	7	9	11	13	14	15	16	5	6
Depreciación por derechos de uso	1	5	6	7	7	7	7	7	4	4
Capex Operativo	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones de Arrendamiento	7	8	14	30	31	31	31	31	6	7
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,167	1,766	2,135	2,205	2,274	2,316	2,349	2,374	1,263	1,610
Otros Ingresos y (gastos) netos	-44	-56	-119	0	0	0	0	0	-42	-119
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,123	1,710	2,016	2,205	2,274	2,316	2,349	2,374	1,222	1,491
Ingresos por Intereses	178	342	619	269	207	163	127	107	286	518
Intereses Pagados	257	531	602	615	732	786	882	990	401	465
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	0	2	3	2	2	2	2	2	1	3
Ingreso Financiero Neto	-80	-191	14	-348	-527	-625	-757	-885	-115	50
Resultado Cambiario	320	574	-1,133	-383	-382	-298	-322	-357	309	-1,269
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	146	-2,999	5,180	0	0	0	0	0	-1,928	5,180
Resultado Integral de Financiamiento	387	-2,615	4,061	-731	-909	-923	-1,078	-1,242	-1,733	3,962
Utilidad antes de Impuestos	1,510	-905	6,076	1,474	1,365	1,393	1,270	1,132	-512	5,452
Impuestos sobre la Utilidad	2	7	8	2	2	2	1	1	4	7
Utilidad Neta Consolidada	1,508	-912	6,069	1,473	1,364	1,392	1,269	1,131	-516	5,446
<i>Cifras UDM</i>									<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas (%)	14.5%	43.4%	27.4%	19.3%	2.5%	1.3%	0.7%	1.1%	30.3%	33.5%
Factor de Ocupación	90.9%	96.3%	94.0%	86.3%	80.3%	76.2%	72.8%	69.9%	95.8%	96.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	818,863	1,652,673	1,883,648	2,227,698	2,391,334	2,554,970	2,718,607	2,841,334	1,645,941	1,766,419
NOI	1,325	1,947	2,364	2,481	2,549	2,585	2,605	2,633	1,722	2,321
Margen NOI	88.3%	90.5%	86.2%	75.9%	76.1%	76.2%	76.3%	76.3%	89.6%	90.5%
Margen EBITDA	79.5%	82.9%	78.9%	68.9%	69.4%	69.8%	70.3%	70.3%	81.6%	83.2%
Tasa Pasiva	4.8%	6.8%	6.3%	4.7%	4.8%	4.6%	4.6%	4.6%	6.3%	6.7%
Tasa Activa	5.4%	13.3%	10.2%	7.4%	6.6%	5.3%	4.4%	3.8%	13.9%	10.7%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Utilidad Neta Consolidada	1,802	(182)	5,049	1,768	1,373	1,383	1,295	1,169	(748)	2,819
- Resultado Cambiario	109	535	(1,004)	(145)	(384)	(321)	(316)	(346)	770	(591)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	741	(2,138)	4,109	0	0	0	0	0	(2,758)	1,630
- Depreciación	604	835	1,022	1,360	1,569	1,699	1,829	1,962	749	978
(+) Otros	180	(513)	1,300	500	1,300	1,400	1,650	1,700	(878)	792
Resultado Fiscal Neto	746	1,143	213	763	720	762	800	562	1,153	412
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	709	1,086	202	725	684	724	760	534	1,095	391

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo Libre de Efectivo

FMTY (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario								Acumulado	
	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,510	-905	6,076	1,474	1,365	1,393	1,270	1,132	-512	5,452
Estimaciones del Periodo	-1	2	4	0	0	0	0	0	5	4
Ajuste Lineal de Ingresos por arrendamiento	-12	-22	-6	0	0	0	0	0	-19	-6
+(-) Partidas sin Impacto en el Efectivo	-13	-20	-2	0	0	0	0	0	-14	-2
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	8	10	9	11	13	14	15	16	7	7
+/- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-146	2,999	-5,180	0	0	0	0	0	1,928	-5,180
(-) Comisiones por Arrendamiento	7	8	8	0	0	0	0	0	6	8
(-) Intereses a Favor	-178	-342	-619	-269	-207	-163	-127	-107	-286	-518
+(-) Fluctuación Cambiaria (ganancias en P&L)	-316	-587	1,137	383	382	298	322	357	136	1,273
+(-)Otras Partidas	44	56	119	0	0	0	0	0	42	119
+(-) Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-581	2,143	-4,525	126	188	149	210	266	1,832	-4,290
+Intereses Devengados	259	535	607	615	732	786	882	990	404	469
+(-) Intereses por Arrendamiento	0	2	3	2	2	2	2	2	1	3
+Otras Partidas	-13	-13	-10	0	0	0	0	0	-10	-10
+(-) Partidas Relac. con Activ. de Financ.	246	524	600	617	734	788	884	992	395	462
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,162	1,742	2,149	2,217	2,287	2,330	2,364	2,390	1,702	1,622
+(-) Decremento (Incremento) en Clientes	16	-19	-118	-6	-3	-2	-3	-2	-24	-59
+(-) Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	56	62	-617	365	95	-6	-7	-5	33	-137
+(-) Incremento (Decremento) en Proveedores	13	-5	16	4	1	1	2	1	4	1
+(-) Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-4	0	-38	11	12	12	13	13	107	39
Capital de trabajo	81	39	-756	375	106	6	5	8	121	-155
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-5	-2	-10	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-9
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	77	37	-766	373	104	4	4	6	119	-164
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,239	1,779	1,384	2,590	2,391	2,334	2,367	2,396	1,822	1,458
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Venta de Activos de Largo Plazo	76	42	0	0	0	0	0	0	42	0
Adquisición de Propiedades de Inversión	-295	-13,026	-4,606	-7,423	-3,636	-3,711	-3,775	-3,839	-11,986	-2,118
Inversiones Temporales	0	-1	-1,800	0	0	0	0	0	0	-1,800
Inversión en Activos Intangibles	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	0	1,056	0	0	0	0	0	0	1,056
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	0	-13	-15	0	0	0	0	0	0	-15
Intereses Cobrados	175	342	516	269	207	163	127	107	282	415
Otras Partidas	-8	-1	-5	0	0	0	0	0	-2	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-54	-12,658	-4,853	-7,155	-3,429	-3,548	-3,648	-3,732	-11,664	-2,467
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,185	-10,879	-3,470	-4,565	-1,038	-1,214	-1,281	-1,335	-9,843	-1,009
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
+Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	9,368	8,992	3,193	1,636	6,132	1,699	8,994	9,281	8,495
(-)Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-5,837	-6,349	-977	0	-4,462	0	-6,626	-6,277	-6,349
(-)Amortización de Otros Financiamientos	-1	-2	2	0	0	0	0	0	-0	2
-Intereses Pagados y otras partidas	-262	-451	-494	-615	-732	-786	-882	-990	-292	-356
Intereses Pagados por Arrendamiento	-0	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-3
Financiamiento "Ajeno"	-264	3,075	2,148	1,599	902	882	815	1,377	2,710	1,788
+(-) Aportaciones de los fideicomitentes	3,450	6,831	7,413	1,649	2,000	2,041	2,076	2,112	6,831	7,413
(-)Otros Activos	-104	-568	-313	0	0	0	0	0	-535	-313
+(-) Recompra de CBFIs	-0	-65	-215	0	0	0	0	0	-48	-215
(-) Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	-1,036	-1,499	-1,915	-1,451	-1,739	-1,795	-1,888	-2,015	-1,072	-1,454
Financiamiento "Propio"	2,310	4,699	4,970	198	260	246	189	96	5,175	5,431
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,046	7,774	7,118	1,797	1,163	1,128	1,003	1,473	7,886	7,219
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	3,231	-3,106	3,648	-2,767	125	-86	-277	138	-1,957	6,210
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-13	-133	291	0	0	0	0	0	-91	291
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,060	4,277	1,039	4,978	2,210	2,335	2,249	1,972	4,277	1,039
Efectivo y equiv. al final del Periodo	4,277	1,039	4,978	2,210	2,335	2,249	1,972	2,110	2,229	7,540
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	515	556	1,470	1,863	1,706	1,609	1,606	1,861	907	1,272
Amortización de Deuda	0	5,839	6,347	977	0	4,462	0	6,626	1	5,839
Revolencia automática	0	-5,839	-6,347	-977	0	-4,462	0	-6,626	-1	-5,839
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	88	110	-22	347	525	623	755	883	88	110
Servicio de la Deuda 12m	88	110	-22	347	525	623	755	883	88	110
DSCR	5.9	5.1	(67.1)	5.4	3.2	2.6	2.1	2.1	10.4	11.6
Caja Inicial Disponible	1,060	4,277	1,039	4,978	2,210	2,335	2,249	1,972	4,277	1,039
DSCR con Caja Inicial	18.0	44.1	(114.6)	19.7	7.5	6.3	5.1	4.3	59.2	21.1
Deuda Neta a FLE 12m	1.7	11.8	4.5	6.5	8.2	9.4	11.4	10.5	6.2	3.0
Deuda Neta a EBITDA 12m	0.7	3.7	3.1	5.3	6.0	6.4	7.6	8.1	4.4	2.3

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

Flujo Libre de Efectivo	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	3T23	3T24
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,239	1,779	1,384	2,590	2,391	2,334	2,367	2,396	2,103	1,415
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	709	1,086	202	725	684	724	760	534	1,095	391
+ Arrendamiento Operativo (intereses + arrendamientos)	(2)	(4)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)
+ Diferencia en Cambios	(13)	(133)	291	0	0	0	0	0	(100)	249
Flujo Libre de Efectivo	515	556	1,470	1,863	1,706	1,609	1,606	1,861	907	1,272

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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 años calendario. 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 de años calendario.

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	20%
DSCR con Caja	20%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, 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-1	10%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	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%

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgos Crediticios de Deuda Corporativa, febrero 2024 Criterios Generales Metodológicos, octubre 2024
Calificación anterior	Fibra MTY LP*: HR AA+ Perspectiva Estable Fibra MTY CP* HR1 Perspectiva Estable Fibra MTY (G)**: HR BBB (G) Perspectiva Negativa
Fecha de última acción de calificación	*18 de diciembre de 2023 **02 de diciembre de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	4T14-3T24
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte y EY (2023)
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** 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) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (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 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. 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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS