

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/12/2024

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

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

ASUNTO

HR Ratings 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 la emisión FMTY 20D de Fibra MTY

EVENTO RELEVANTE

16 de diciembre de 2024

La revisión al alza de las calificaciones de la emisión de FMTY 20D (y/o la Emisión) de Fibra MTY (FMTY y/o el Fideicomiso) y su emisión 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.

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

Contactos

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/12/2024

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.

MERCADO EXTERIOR