

15/nov/22

Rating HR
AA+ (est)



Fibra MTY opera desde 2014 y se dedica principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
15 de noviembre de 2022

Monterrey, Nuevo León, a 15 de noviembre de 2022. Fibra Mty informa al público inversionista que ha alcanzado un acuerdo con el actual propietario de un portafolio industrial para evaluar una posible transacción de compraventa, mismo portafolio que está compuesto por 46 edificios industriales ubicados en 12 mercados de la República Mexicana y cuenta con un área bruta rentable total aproximada de 822,052 metros cuadrados. El precio de compra sería liquidado mediante una combinación de efectivo, líneas de crédito y capital.

Es importante señalar que esta transacción se encuentra sujeta, entre otros requerimientos, a la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores de Fibra Mty y de la parte vendedora, a la autorización o no objeción por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFCE), a la auditoría de compra respectiva, así como a la negociación y formalización de los documentos definitivos correspondientes.

El folleto informativo por reestructura societaria correspondiente a la transacción se estará publicando en su momento de conformidad con la regulación aplicable del mercado de valores.

En oct'22 HR subió su rating de "AA" a "AA+" con perspectiva estable

1. Rating HR La revisión al alza de las calificaciones de Fibra MTY (el Fideicomiso y/o FMTY) y su emisión, se basa en la generación de FLE durante el periodo proyectado, que proyectamos llegará a niveles de MXN\$1,362 millones (m) durante los últimos doce meses (UDM) al 2T27. Lo anterior es parte de la estabilidad operativa proyectada para el portafolio de inmuebles, que arrojó niveles de ocupación esperados durante UDM 2027 de 93.8% (vs. 91.6% UDM al 2021), ingresos de MXN\$2,493m (vs. MXN\$1,430m) y de NOI de MXN\$2,246m (vs. MXN\$1,280m)

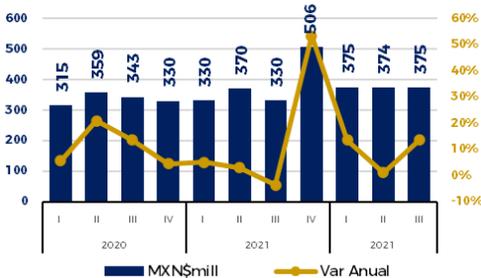
2. Expansión del Portafolio y desempeño. Al cierre del 2T22, el portafolio de FMTY tenía 60 propiedades, con un ABR de 818,864 m2 (+9.2% vs. 749,564m2 al 2T21). Lo anterior como consecuencia de las adquisiciones de Ciénega 2 (ABR de 30,194m2) y Ciénega 3 (ABR de 30,087m2) durante el 4T21, así como la ampliación del Portafolio Providencia por 9,019m2 .

3. Generación Constante FLE. Al 2T22, FMTY generó FLE de MXN\$1,074m (+54.3% vs. MXN\$696m al 2T21 y +28.6% vs. MXN\$835m del escenario base), derivado de los resultados operativos y, requerimientos de capital de trabajo estables. El Fideicomiso ha logrado incrementar sus ingresos (MXN\$1,430m al UDM 2T22 vs. MXN\$1,303m UDM al 2T21) como resultado de las adquisiciones, incrementos en rentas y el factor de ocupación (90.5% al 2T21 a 91.7% al 2T22).

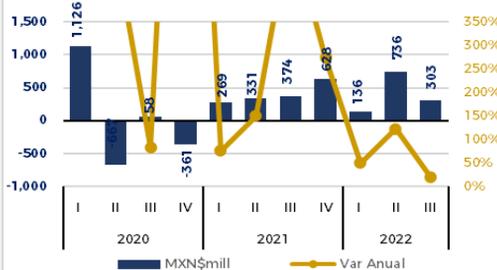
4. Estructura de Deuda a Largo Plazo. FMTY reportó una deuda neta de MXN\$4,300m al 2T22 (+33.4% vs. MXN\$3,224m al 2T21), como resultado de las disposiciones de US\$50m al 4T21 de un crédito sindicado por un monto total de US\$150m a un plazo de cinco años con un único pago al vencimiento

5. Factores ESG. HR Ratings asignó la etiqueta Superior con relación al Factor Ambiental, debido al desempeño mostrado por FMTY los UDM 2T22 al ser la primera Fibra en México en alcanzar la Certificación Edge Advanced, debido a su ahorro sobresaliente en agua, energía y materiales. De igual forma, FMTY logró alcanzar el reconocimiento Green Lease Leader nivel plata.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (HR)

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

Contacto Indexity: contacto@indexity.mx

Desempeño con la BMV



Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.