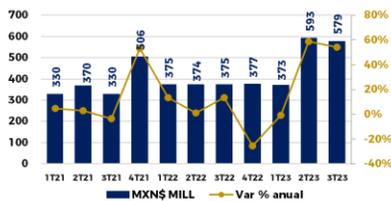
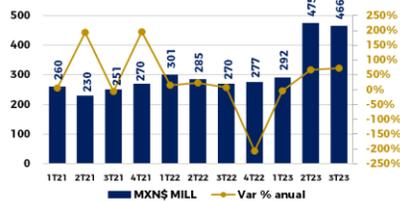


Fibra MTY opera desde 2014 y se dedica principalmente para la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

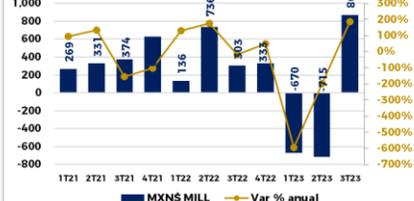
Ingresos Netos



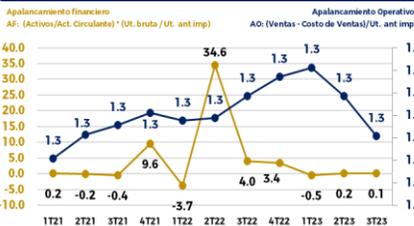
Ebitda



Utilidad Neta



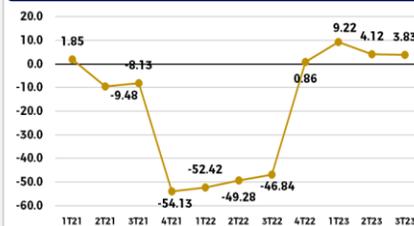
Apalancamiento (%)



Pasivo Total / Activo Total (%)



Deuda Neta / Ebitda (%)



MODELO Z SCORE. Predicción de Quiebra

Analiza la Fortaleza Financiera de la empresa. La precisión de la fórmula Altman Z-score es de un 72% con 2 años de antelación con respecto a la fecha de la quiebra, con un porcentaje de falsos negativos del 6%.

Fórmula:  $Z\ score = 1.2 * T1 + 1.4 * T2 + 3.3 * T3 + 0.6 * T4 + 1.0 * T5$

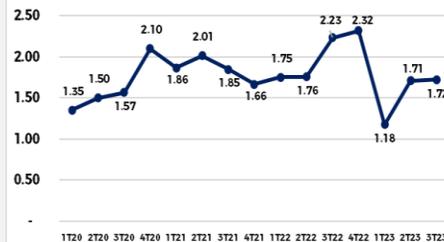
Donde:

- T1: (Capital Circulante/Activos Totales)
- T2: (Beneficios no distribuidos/Activos Totales)
- T3: (EBITDA/Activos Totales)
- T4: (Capitalización Bursátil/Deuda Total)
- T5: (Ventas Netas/Activos Totales)

Lectura General:

Z>3 No presenta riesgo. Z entre 2.7 y 2.9 Preocupación. Z entre 1.8 y 2.7 Riesgo de quiebra en 2 años. Z<1.8 Peligro financiero.

Z-Score



MODELO PASCALE. Predicción de Bancarrota

Busca predecir la bancarrota de las empresas con alta inestabilidad.

Fórmula:  $PASCALE = -3.70992 + (0.99418 * X1) + (6.55340 * X2) + (5.51253 * X3)$

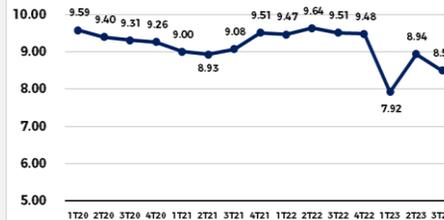
Donde:

- X1 = Ventas/Pasivo total
- X2 = Utilidad Neta/Activo total
- X3 = Pasivo a Largo Plazo/Pasivo total

Lectura:

Si el modelo de PASCALE genera un valor mayor a cero (positivo), la empresa se considera financieramente sana, mientras que si el valor obtenido es menor a cero, la empresa se considera como insolvente y con alta probabilidad de quiebra.

Pascale



En abr'23 Fitch subió su rating de "AA" a "AA+" con perspectiva estable

**1. Rating A+ (estable)** El alza en la calificación refleja la expectativa de Fitch de que el perfil financiero de Fibra MTY permanecerá sólido tras la adquisición del portafolio de Zeus, y que su perfil de negocio se fortalecerá por una mayor escala y mejora en la diversificación de arrendatarios, propiedades y geografía.

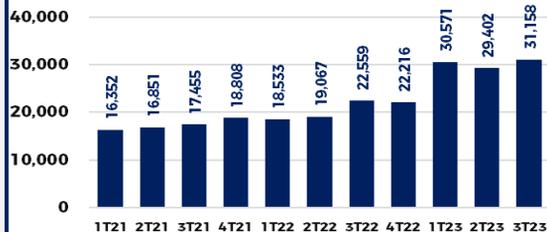
**2. Adquisición Positiva para Perfil de Negocio:** Fitch considera positiva la adquisición de Zeus ya que duplica el tamaño del portafolio de propiedades de Fibra MTY a 1.64 millones de metros cuadrados (m2); esto genera mayor escala, diversificación por clientes y geografía, y aumenta considerablemente la exposición al sector industrial (de 50.5% a 72.3% de los ingresos totales).

**3. Diversificación Mayor:** La concentración de Fibra MTY por propiedad, inquilino y región se reducirá con la adquisición del portafolio Zeus. Con la transacción, los 10 principales clientes representarán alrededor de 32.6% de los ingresos por rentas (2022: 45.1%, 2021: 45%), y el arrendatario más importante (Industrias Acros Whirlpool, S.A. de C.V) contribuirá cerca de 10.2% (2022: 18.2%, 2021: 18.3%).

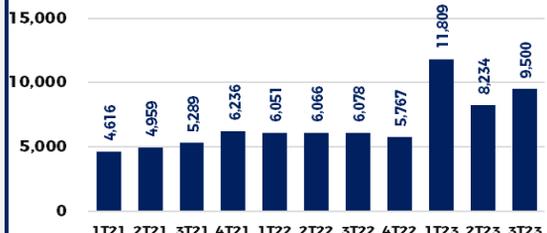
**4. Estrategia de Crecimiento Consistente:** Fitch espera que Fibra MTY continúe aprovechando el impulso fuerte en el sector industrial de México debido a la relocalización cercana (nearshoring). La estrategia de la compañía incluye el crecimiento a través de adquisiciones adicionales de propiedades estabilizadas o expansiones de clientes existentes.

**5. Apalancamiento Adecuado:** Las calificaciones consideran que el apalancamiento neto de Fibra MTY se mantendrá entre 4.0x y 5.0x entre 2023 y 2026. Las proyecciones del caso base estiman que la compañía continuará con una estrategia de crecimiento financiada con deuda y capital, manteniendo una métrica de deuda a valor de activos (LTV: loan-to-value; deuda sobre propiedades de inversión) igual o inferior a 35%.

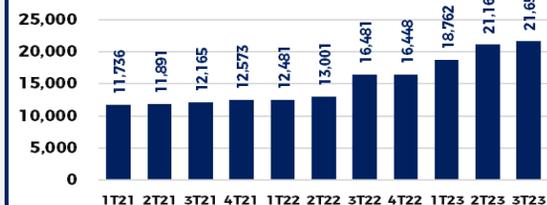
### Activo Total (MXN\$ Millones)



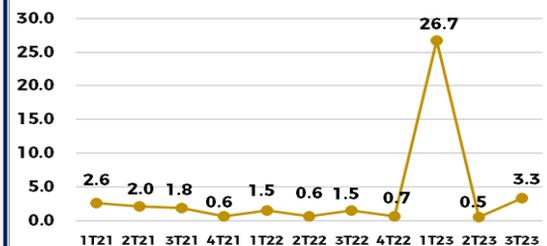
### Pasivo Total (MXN\$ Millones)



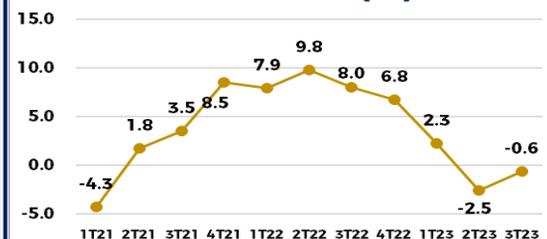
### Cap. Contable (MXN\$ Millones)



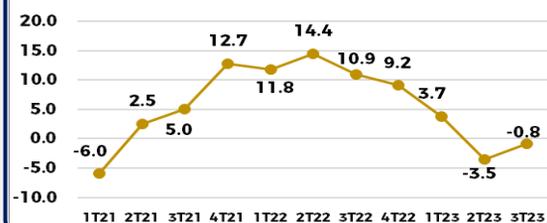
### Deuda CP / Deuda Total (%)



### ROA 12M (%)



### ROE 12M (%)



### Factores de Riesgo (Fitch)

**1. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:**

- Aumento de la concentración de ingresos por inquilino y/o propiedad;
- Deterioro de la rentabilidad que resulte en un margen EBITDA inferior a 70% de forma sostenida;
- Aumento del apalancamiento neto en rangos superiores a 6.0x de manera sostenida, como resultado de un deterioro en la rentabilidad y/o adquisiciones financiadas principalmente con deuda;
- Pagos de dividendos continuamente superiores a 100% de flujo generado por las operaciones ajustado (AFFO), lo que conllevaría una estructura de capital más débil;
- Debilitamiento en el perfil de liquidez;
- Cobertura de EBITDA a intereses pagados de 2.5x o inferior;
- Cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria igual o inferior a 2.0x.

## 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.