

Rating HR AA+ (est)

www.Indexity.mx

FMTY14

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)
1/ de diciembre de 2023

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.

En dic'23 HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA+ con Perspectiva Estable

1. Rating AA+ (estable) 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.

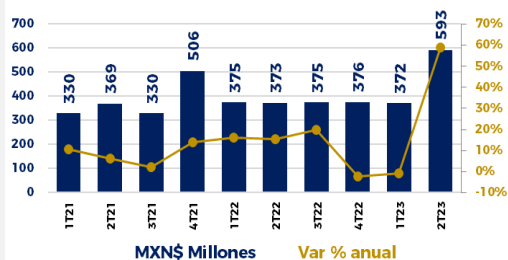
2. Mayores Ingresos. Derivado de la adquisición del Portafolio Zeus en el 2023, el Fideicomiso mostró durante los UDM al 3T23 un crecimiento en ingresos cerrando en P\$1,922m al 3T23 (vs. P\$1,475m al 3T22 y P\$1,557m del escenario base). Así mismo, registró una ocupación de 95.8% al 3T23 (vs. 91.8% al 3T22 y vs. 91.7% del base).

3. 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.

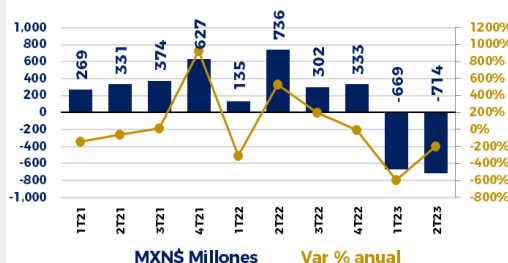
4. Factores ESG. HR Ratings asignó la etiqueta Superior para el Factor Ambiental y de Gobernanza y otorgó un ajuste positivo por el desempeño mostrado en los UDM al 3T23, ya que FMTY cuenta certificaciones Edge Advanced y Green Lease Leader

5. 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

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente HR)

1. 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).

2. Líneas de Crédito Comprometidas. Al cierre del 3T23, el Fideicomiso cuenta 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.

3. 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.

Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 14.61%

FMTY14, - 4.41%

IPC +14.61%



TradingView

Fuente: infoselhub.com

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.