

Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento, y del índice de cobertura del servicio de la deuda, aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, de inversión en energía e infraestructura o de proyectos de inversión

I. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO O APALANCAMIENTO

- a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los títulos en circulación emitidos por la emisora, representativos de un pasivo con cargo al patrimonio fideicomitado, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o, inmobiliarios.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

- b) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de proyectos de inversión en los que el patrimonio del fideicomiso se pretenda destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos¹:

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activos totales}}{\text{Títulos de capital}}$$

Donde:

Activos totales: A la sumatoria de (i) todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora

Títulos de capital: Al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, de desarrollo o de inversión en energía e infraestructura emitidos a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.

II. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

- a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión en energía e infraestructura:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICDt = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t

UOt = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR0 = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios cuya inversión se realice preponderantemente en títulos o derechos de cualquier tipo sobre bienes inmuebles, no le resultará aplicable lo relativo al **IVAt** y **Dt**

b) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y de proyectos de inversión:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0 + \sum_{t=1}^6 AC_t - \sum_{t=1}^6 D_t}{\sum_{t=1}^6 P_t}$$

Donde:

ICDt = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

UOt= Utilidad Operativa son los ingresos por intereses de los créditos otorgados más comisiones cobradas menos egresos por intereses y comisiones pagadas menos, en su caso, la creación de reservas por concepto de riesgo o cobertura de intereses para el trimestre t.

LR0 = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

ACt = Amortización de capital de cartera de crédito.

Dt = Distribuciones para el trimestre t. (Incluye pago de principal de los certificados y pagos del retorno)

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del **ICDt** deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribuciones y de operación seguidas por la emisora en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos y demás cifras relativas a las distintas variables mencionados en el presenta anexo, se determinarán considerando su valor reconocido o revelado, según corresponda, en la información financiera consolidada al cierre del trimestre, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la emisora.

¹ Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % del patrimonio del fideicomiso.