

FECHA: 11/12/2025

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 ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D y HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D (G)

EVENTO RELEVANTE

11 de diciembre de 2025

La ratificación de la emisión de Fibra MTY (FMTY y/o el Fideicomiso) se fundamenta en la solidez de sus métricas financieras proyectadas, así como en su desempeño operativo actual. Este último se encuentra estrechamente vinculado a la decisión estratégica del Fideicomiso de enfocarse exclusivamente en propiedades industriales, con el objetivo de adquirir activos de este segmento durante el periodo proyectado (2025-2030), por un monto total de P\$15,812m. En este contexto, se prevé que el Fideicomiso financie dichas adquisiciones mediante una mezcla de ~70.0% de recursos provenientes de la venta de propiedades comerciales y de oficinas, y ~30.0% de deuda. Derivado de lo anterior, se estima que FMTY registre ventas totales de propiedades por P\$9,094m durante el periodo 2025-2030, correspondientes en su totalidad a activos comerciales y de oficinas. Asimismo, estimamos que el Área Bruta Rentable (ABR) total alcance 2,387,284 metros cuadrados (m²) para el año 2030, acompañado de un nivel promedio de LTV (Loan to Value, LTV por sus siglas en inglés) de 32.0% durante el periodo proyectado. De igual forma, la acción de calificación se encuentra respaldada por una estructura de deuda de largo plazo y una sólida generación esperada de Flujo Libre de Efectivo (FLE), el cual se estima que alcance P\$2,722 millones (m) en 2030. Se espera que, en los próximos años, el Fideicomiso mantenga una ocupación promedio de 97.8% y genere ingresos totales por P\$4,060m hacia el 2030, lo que contribuirá a la mejora de los márgenes operativos gracias a una mayor absorción de costos y gastos fijos. Finalmente, se prevé que FMTY logre refinanciar la totalidad de su deuda, la cual asciende actualmente a US\$620.0m, y que esta se incremente hasta aproximadamente ~US\$785m para el año 2030. Adicionalmente, se ratifica 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

Pablo Franco
Analista Sr.
pablo.franco@hrratings.com

Heinz Cederborg

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 11/12/2025

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 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