

Fibra MTY LP
HR AAA
Perspectiva
Estable

Fibra MTY CP
HR+1

FMTY 20D
HR AAA
Perspectiva
Estable

Fibra MTY LP (G)
HR BBB+ (G)
Perspectiva
Estable

FMTY 20D (G)
HR BBB+ (G)
Perspectiva
Estable

Corporativos
11 de diciembre de 2025
A NRSRO Rating**

2023
HR AA+
Perspectiva Estable

2024
HR AAA
Perspectiva Estable

2025
HR AAA
Perspectiva Estable



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

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /
ABS

heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra MTY y su emisión FMTY 20D, HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable para Fibra MTY (G) y su emisión FMTY 20D (G) y la calificación de HR+1 para Fibra MTY

La ratificación de las calificaciones de Fibra MTY (FMTY y/o el Fideicomiso) y de su emisión 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

Supuestos y Resultados	Reportado		Escenario Base						Escenario Estrés						Prom. Ponderado		Grado de Estrés
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,357	3,428	3,576	3,756	3,957	4,060	3,262	2,971	3,004	3,039	3,102	3,107	3,646	3,020	-17.2%
EBITDA	1,785	2,285	2,817	2,852	2,985	3,147	3,328	3,424	2,632	2,019	2,017	2,016	2,033	2,012	3,048	2,019	-33.8%
NOI	1,947	2,476	3,073	3,128	3,265	3,433	3,628	3,728	2,876	2,266	2,293	2,322	2,378	2,387	3,333	2,307	-30.8%
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	556	1,783	2,382	1,907	2,468	2,446	2,658	2,722	2,180	1,316	1,802	1,612	1,671	1,607	2,319	1,572	-32.2%
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	83.9%	83.2%	83.5%	83.8%	84.1%	84.3%	80.7%	67.9%	67.1%	66.3%	66.5%	64.7%	83.6%	66.9%	-1.671pb
Margen NOI	90.5%	90.6%	91.5%	91.3%	91.3%	91.4%	91.7%	91.8%	88.2%	76.3%	76.3%	76.4%	76.7%	76.8%	91.4%	76.4%	-1.500pb
Servicio de la Deuda	110	3	262	358	387	410	446	452	262	379	422	460	514	540	395	435	10.3%
Deuda Total	7,597	11,788	11,497	13,004	13,461	15,463	16,381	16,758	11,497	13,004	13,461	15,463	16,381	16,758	14,318	14,318	0.0%
Deuda Neta	6,558	6,452	7,830	10,031	9,728	11,529	11,941	12,191	8,033	10,483	10,408	12,486	13,212	13,826	10,649	11,450	7.5%
DSCR	5.1x	543.8x	9.1x	5.3x	6.4x	6.0x	6.0x	6.0x	8.3x	3.5x	4.3x	3.5x	3.2x	3.0x	5.9x	3.6x	-38.0%
DSCR con Caja Inicial	44.1x	860.7x	29.4x	15.5x	14.0x	15.1x	14.8x	15.8x	28.7x	12.6x	10.2x	10.1x	9.0x	8.8x	15.0x	10.8x	-28.0%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	26.2%	25.6%	27.0%	29.8%	30.7%	33.9%	35.4%	36.2%	27.1%	30.1%	31.1%	34.5%	36.3%	37.3%	32.0%	32.5%	50.3
Años de Pago (Deuda Neta / FLE)	11.8	3.6	3.3	5.3	3.9	4.7	4.5	4.5	3.7	8.0	5.8	7.7	7.9	8.6	4.6	7.4	58.7%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.
Proyecciones realizadas a partir del 4T25. Cuando existe tres trimestres de información reportada en el año fiscal actual se considera ese año como un año histórico, proyectando el último trimestre.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Mayores Ingresos.** Al cierre del 3T25, el Fideicomiso reportó ingresos por P\$2,529m, lo que representa un crecimiento del 29.2% anual y una disminución de -6.3% frente a nuestro escenario base. Este desempeño se explica principalmente por la incorporación de nueve propiedades adicionales respecto al 3T24. Asimismo, FMTY reportó un incremento en los precios promedio de renta del sector industrial en sus contratos en dólares de 15.9% en comparación con el periodo anterior y de 3.5% frente a nuestro escenario base. No obstante, estos efectos positivos fueron contrarrestados, al cierre del 3T25, por una disminución de -131.4pb en el factor de ocupación frente a nuestro escenario base, mientras que, en comparación con el periodo anterior, no se registraron cambios en dicho sector.
- Crecimiento de FLE.** En cuanto al FLE, al cierre del 3T25, el Fideicomiso registró un incremento de 93.4% respecto al periodo anterior y de 8.5% frente a nuestro escenario base. Este crecimiento fue impulsado principalmente por menores distribuciones obligatorias y una mejora en los resultados operativos. Adicionalmente, dicho incremento estuvo acompañado por una mayor generación de capital de trabajo.
- Aumento de Deuda.** Respecto a la Deuda total, al cierre del 3T25, el Fideicomiso registró un incremento del 0.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, y de un decremento en 13.5% frente a nuestro escenario base. El aumento anual en la deuda se debe principalmente a expansiones y adquisiciones de propiedades industriales, así como el prepago de deuda, mientras que la variación respecto a nuestro escenario base obedece a un menor monto destinado a adquisiciones durante el periodo.

Expectativas para Periodos Futuros

- Crecimiento en ingresos totales.** Proyectamos para el año 2030 una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC₂₀₂₅₋₂₀₃₀) de 3.2%, lo que representaría ingresos totales por P\$4,060 en ese mismo año. En línea con ello, los ingresos por arrendamiento muestran la misma tasa TMAC de 3.2%, impulsada principalmente por el incremento en los niveles de renta por metro cuadrado, asociado a la inflación en México para las rentas denominadas en pesos y a la inflación en Estados Unidos para las rentas en dólares. Dicho crecimiento se ve impulsado, principalmente, por el segmento de propiedades industriales, en el cual se prevé un incremento continuo, derivado del objetivo estratégico de FMTY de especializarse en este tipo de activos.
- Apalancamiento.** Estimamos que, para 2030, FMTY registre una deuda total de P\$16,758m, lo que representaría un incremento de 42.2% respecto a los P\$11,788m observados en 2024. De igual forma, proyectamos una deuda neta



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

de P\$12,191m en ese mismo año (88.9% vs. P\$6,452m en 2024). Lo anterior a consecuencia de que el Fideicomiso tenga como objetivo financiar parcialmente las adquisiciones proyectadas. Dichas adquisiciones tendrán una estructura de financiamiento compuesta por 30.0% deuda y 70.0% principalmente a través de la venta de las propiedades comerciales y de oficinas. En este contexto, se espera que el Fideicomiso registre ventas de propiedades totales de P\$9,094m anuales durante el periodo 2025-2030.

Factores Adicionales

- **Factores ESG.** HR Ratings ratificó la etiqueta Superior en factores ambientales y de gobernanza, lo cual se refleja en un ajuste positivo sobre la calificación.
- **Deuda Soberana de México.** Cualquier cambio, positivo o negativo, de la calificación soberana de México y en su perspectiva se reflejaría directamente en la calificación global de Fibra MTY.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Incremento en niveles de deuda.** Si la estrategia de crecimiento de FMTY utiliza un mayor porcentaje de deuda a lo esperado y esto genera un nivel de LTV promedio superior a 37.5% y años de pago superiores a 5.5 años en el periodo proyectado (2025-2030), podría evaluarse una revisión negativa de la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Perfil del Fideicomiso

El Fideicomiso F/2157 (FMTY y/o Fibra MTY y/o el Fideicomiso y/o la Fibra) inició operaciones el 11 de diciembre del 2014 como un fideicomiso de inversión en bienes raíces. Fue establecido mediante un acuerdo entre Banco INVEX, S.A (como Fiduciario), Monex Casa de Bolsa S.A de C.V (como Representante Común) y Fibra Monterrey, S.A.P.I. de C.V. (como Fideicomitente). FMTY fue creada con el fin de adquirir, administrar, desarrollar y operar un portafolio de inmuebles corporativos a lo largo de la República Mexicana.

Al cierre del 3T25, FMTY cuenta con un portafolio de 119 propiedades con un ABR de 2,055,827 m² dividido en tres diferentes sectores: industrial (96 propiedades), oficinas (17 propiedades) y comercial (6).

Eventos Relevantes

Cambios de Portafolio

Venta de inmueble industrial por hasta P\$70m

El Fideicomiso anunció el 3 de diciembre del 2025 la venta de un inmueble industrial ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, por un monto de P\$70m. Esta operación tiene como objetivo optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Los recursos obtenidos podrán destinarse a la inversión en propiedades industriales y/o a la operación del programa de recompra de CBFIs.

Acuerdo para la venta del inmueble de oficinas por hasta US\$31.3m

El Fideicomiso anunció el 19 de noviembre del 2025 la celebración de un acuerdo para la venta de un inmueble de oficinas ubicado en Jalisco, Guadalajara, por un monto de US\$31.3m. Esta operación tiene como objetivo optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Los recursos obtenidos podrán destinarse a la inversión en propiedades industriales y/o a la operación del programa de recompra de CBFIs.

Acuerdo para la venta del inmueble de oficinas por hasta P\$395m

El 21 de octubre del 2025, el Fideicomiso informó sobre un acuerdo para la venta de un inmueble de oficinas ubicado en Nuevo León, Monterrey, por un monto de hasta P\$395m. Esta operación tiene como objetivo optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Los recursos obtenidos podrán destinarse a la inversión en propiedades industriales y/o a la operación del programa de recompra de CBFIs.

Acuerdo para la venta de dos inmuebles de oficinas por hasta P\$650m

El 20 de agosto del 2025, el Fideicomiso anunció un acuerdo para la venta de dos inmuebles de oficinas conocidos como las Torres Morada, ubicados en Nuevo León, Monterrey, por un monto de hasta P\$650m. Esta operación tiene como objetivo optimizar el portafolio de propiedades del Fideicomiso. Los recursos obtenidos podrán destinarse a la inversión en propiedades industriales y/o a la operación del programa de recompra de CBFIs.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Adquisición de portafolio Nave Industrial en León, Guanajuato

El 9 de abril de 2025, el Fideicomiso informó sobre la adquisición de un portafolio industrial en León, Guanajuato, compuesto por una nave industrial con un área bruta rentable aproximada de 82,250 m². El precio total de la operación fue de US\$106.0m, más IVA, impuestos adicionales, costos y gastos relacionados con la adquisición. La propiedad se encuentra ocupada al 100.0% por Mercado Libre, empresa de *e-commerce*, y cuenta con un contrato de arrendamiento con un plazo remanente de 7 años a partir de la fecha del anuncio.

Acuerdo para la venta de inmuebles de oficinas por hasta US\$15m

El Fideicomiso anunció el 9 de agosto del 2024 un acuerdo para la venta del inmueble de oficinas previamente ocupadas por Axtel por un monto de hasta US\$15m. La propiedad se encuentra vacante y los recursos provenientes serán utilizados para la inversión en propiedades industriales y/o para la recompra de certificados propios, dependiendo de las condiciones del mercado. A la elaboración del presente reporte, el Fideicomiso anunció el 18 de diciembre de 2024 la venta del inmueble de oficinas por el monto anteriormente descrito.

Adquisición de portafolio industrial en Nuevo León, Monterrey (Batach)

El 11 de diciembre del 2024, el Fideicomiso anunció la adquisición del portafolio industrial en Nuevo León, compuesto por ocho naves industriales clase A completamente estabilizadas, con un área bruta rentable aproximada de 185,966 m². La operación se llevó a cabo en dos partes.

La primera parte, corresponde a seis propiedades industriales construidas y estabilizadas, con un precio de US\$119.0m. La segunda parte, contempla la adquisición de las dos propiedades restantes, las cuales se encontraban en proceso de construcción, con un precio de US\$73.4m.

El precio total de la operación fue de US\$192.4m, más IVA, impuestos adicionales, costos y gastos relacionados con la adquisición. La transición fue liquidada utilizando recursos provenientes del levantamiento de capital realizado por el Fideicomiso a inicios del 2024. Asimismo, es importante mencionar que, al momento de la elaboración del presente reporte, el Fideicomiso informó, el 15 de julio de 2025, la adquisición de las dos naves industriales tipo A restantes por el precio anteriormente descrito.

Acuerdo para la venta de inmuebles de oficinas por hasta P\$360m

El Fideicomiso anunció el 14 de noviembre del 2024 un acuerdo para la venta del inmueble Fortaleza (inmueble de oficinas), ubicado en CDMX, por hasta P\$360m. Esta transacción responde al objetivo de desinvertir en el portafolio de oficinas identificado como de bajo rendimiento. Al momento de la elaboración del presente reporte, el Fideicomiso anunció el 16 de julio de 2025 la venta del inmueble de oficinas por el monto anteriormente descrito.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Observado vs Proyectado

A continuación, se presentan las principales métricas que se consideraron en la última revisión de FMTY, en donde se compara con los resultados observados al cierre de 2024 y 3T25, con las proyecciones realizadas por HR Ratings en la última acción de calificación del 16 de diciembre de 2024.

Figura 1. Comparativo: Observado vs. Proyectado (cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base*	Var. % 2024 vs.		Observado		Base*	Var. %	
	2023	2024		2023 vs.	Base 2024	3T24	3T25		3T24 - 3T25	Obs. vs. Base 3T25
Ingresos Totales	2,152	2,733	2,780	27.0%	-1.7%	1,958	2,529	2,698	29.2%	-6.3%
NOI	1,947	2,476	2,516	27.2%	-1.6%	1,769	2,317	2,451	30.9%	-5.5%
EBITDA	1,785	2,285	2,309	28.0%	-1.0%	1,628	2,130	2,248	30.8%	-5.2%
ABR (m2)	1,645,941	1,871,530	1,883,648	13.7%	-0.6%	1,766,418	2,055,827	2,158,904	16.4%	-4.8%
Flujo Libre de Efectivo (FLE)**	556	1,783	1,023	220.6%	74.2%	811	2,387	2,550	194.3%	-6.4%
Margen NOI	90.5%	90.6%	90.5%	12.1pb	8.7pb	90.4%	91.6%	90.8%	123.5pb	76.5pb
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	83.1%	65.3pb	54.4pb	83.2%	84.2%	83.3%	107.1pb	92.2pb
Servicio de la Deuda**	110	3	-24	-97.0%	n.a.	41	241	221	490.3%	9.1%
Deuda Total	7,597	11,788	11,807	55.2%	-0.2%	11,306	11,360	13,179	0.5%	-13.8%
Deuda Neta	6,558	6,452	6,990	-1.6%	-7.7%	3,766	8,002	11,581	112.5%	-30.9%
DSCR**	5.1	543.8	-42.9	n.a.	n.a.	19.8	9.9	11.5	n.a.	n.a.
DSCR con Caja Inicial**	44.1	860.7	-86.5	n.a.	n.a.	45.2	32.0	45.6	n.a.	n.a.
Años de Pago (Deuda Neta / FLE)**	11.8	3.6	6.8	n.a.	n.a.	4.6	3.4	4.5	n.a.	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.
*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.
**Métricas obtenidas últimos doce meses con base en la información pública de la Empresa.

Al cierre de 2024, FMTY registró ingresos totales 1.7% por debajo de los estimados en nuestro escenario base. Esta variación se debió principalmente a menores ingresos en dos de los tres segmentos en los que participa el Fideicomiso. Por un lado, los ingresos por arrendamiento fueron 2.1% inferiores a lo proyectado en nuestro escenario base. Por otro lado, los ingresos provenientes de mantenimiento resultaron 0.1% menores a lo estimado. No obstante, estas disminuciones fueron parcialmente compensadas por un incremento de 73.3% en los ingresos del segmento de estacionamientos en comparación con nuestro escenario base.

En cuanto a la disminución de 2.1% registrada en el segmento de ingresos por arrendamientos al cierre de 2024 respecto a nuestro escenario base, esta fue resultado de una combinación de diversos factores. En primer lugar, aunque en nuestras proyecciones considerábamos un incremento en el ABR derivado de las expansiones y adquisiciones de nuevas propiedades por parte de la Fibra, dicho indicador se ubicó 0.6% por debajo de lo estimado. Adicionalmente, el nivel de ocupación del Fideicomiso también fue inferior a lo previsto, con una caída de 57.0pb en su principal segmento (industrial) frente a nuestro escenario base. Esto se debió principalmente a los desafíos que enfrentan ciertos sectores industriales en México, derivados de la incertidumbre macroeconómica, comercial y arancelaria observada durante el periodo.

Por otra parte, en relación con la renta por metro cuadrado, FMTY se ubicó 3.8% por encima de nuestras proyecciones en el segmento industrial. No obstante, este desempeño estuvo contrarrestado por un ligero decremento en el tipo de cambio, ya que el promedio estimado por HR Ratings para el cierre de 2024 era P\$20.5 por dólar, mientras que el tipo de cambio registrado durante el mismo periodo fue de P\$20.3 por dólar.

En cuanto a los ingresos por mantenimiento, estos se ubicaron prácticamente en línea con lo estimado, con una variación de 0.1% por debajo de lo proyectado. Este resultado se explicó por el comportamiento en las propiedades durante el periodo observado, cuyo crecimiento fue consistente con el incremento previamente previsto.

Por su parte, los ingresos por estacionamiento superaron en 73.3% lo proyectado en nuestro escenario base. Este desempeño favorable se debió principalmente a la incorporación de nuevas condiciones contractuales, ajustes en los ingresos reales por estacionamientos en distintos edificios de oficina tras una operación normalizada, así como a la actualización de la inflación, que resultaron superiores a las inicialmente proyectadas.

En cuanto al 3T25 el Fideicomiso registró ingresos totales 6.3% por debajo de lo estimado en nuestro escenario base. Este resultado se debió principalmente a una disminución en los ingresos por arrendamiento, los cuales se ubicaron 6.4% por debajo de lo proyectado.

Dicho comportamiento respondió, en primer lugar, a un menor ABR al esperado para el periodo, que se situó 4.8% por debajo de nuestras proyecciones. Adicionalmente, el factor de ocupación también resultó inferior a lo previsto, con una disminución de 131.4pb, derivado de los retos macroeconómicos y políticos que la Empresa continuó enfrentando, previamente mencionados.

Finalmente, FMTY logró compensar parcialmente esta disminución con un ligero incremento en la renta por metro cuadrado, la cual se ubicó 3.5% por encima de nuestras proyecciones. No obstante, este efecto fue contrarrestado por un menor tipo de cambio, dado que el promedio estimado por HR Ratings para el cierre del 3T25 era de P\$21.1 por dólar, mientras que el tipo de cambio registrado durante el mismo periodo fue de P\$19.1 por dólar.

En cuanto a los resultados operativos, al cierre del 2024 el Fideicomiso reportó un NOI 1.6% inferior a nuestras proyecciones, a pesar de registrar un incremento de 2.6% en los gastos operativos respecto a nuestro escenario base. Esta variación se explica principalmente por un menor nivel de ingresos al estimado. No obstante, a pesar del decremento en los ingresos totales, la reducción en los costos operativos permitió mitigar el impacto negativo en los márgenes. Asimismo, otro factor relevante fue la disminución en los costos y gastos relacionados con la adquisición de nuevas propiedades, los cuales resultaron menores a los previstos. Como resultado, el Fideicomiso registró un margen NOI superior en 8.7pb y un mayor margen EBITDA en 54.4pb en comparación con nuestro escenario base, lo anterior a pesar de estar un 7.7% superior en los gastos administrativos en comparación con nuestro escenario base.

Por su parte, al cierre del 3T25, FMTY presentó resultados similares, ya que el Fideicomiso registró un NOI 5.5% inferior a nuestras proyecciones, derivado de un menor nivel de ingresos. Sin embargo, esta disminución fue contrarrestada por una reducción en los costos operativos (-14.1%) en comparación con nuestro escenario base. Estas variaciones obedecen a razones similares a las observadas en las cifras anuales. En consecuencia, el Fideicomiso registró un margen NOI superior en 76.5pb y un mayor margen EBITDA en 92.2pb al cierre del 3T25 frente a nuestro escenario base. Lo anterior a consecuencia de registrar en los gastos administrativos una disminución de -8.2% respecto a nuestro escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Con relación al Flujo Libre de Efectivo (FLE), al cierre del 2024, el Fideicomiso registró un monto 74.2% superior al estimado en nuestro escenario base para el mismo periodo. Este incremento se debió principalmente a un menor monto en las distribuciones obligatorias realizadas por parte de FMTY, las cuales se ubicaron en un nivel inferior de los esperado. Asimismo, en lo que respecta al capital de trabajo, el Fideicomiso se situó 17.6% por debajo de los requerimientos estimados, principalmente como resultado de menores requerimientos en la cuenta de cuentas por cobrar.

Por su parte, al cierre de los nueve meses del 2025, FMTY registró un FLE 8.5% superior a nuestro escenario base, derivado principalmente de un menor monto de distribuciones obligatorias pagadas. No obstante, este crecimiento fue parcialmente contrarrestado por una menor liberación de capital de trabajo, principalmente por un mayor requerimiento en las cuentas por cobrar, en comparación con nuestro escenario base.

En cuanto al endeudamiento, al cierre del 3T25, FMTY presentó una disminución de 13.8% en su deuda bruta respecto a nuestras proyecciones. Lo anterior se explica debido a que en nuestro escenario base estimamos que el Fideicomiso incorporaría un incremento de deuda, acorde con su estrategia de expansión y adquisición de propiedades, por un monto aproximado de US\$100m. Sin embargo, el Fideicomiso únicamente registró la contratación de nueva deuda por US\$45m, principalmente debido al financiamiento de las expansiones a propiedades actuales del portafolio.

Como resultado del mayor FLE observado al cierre del 2024, los niveles de DSCR y DSCR con Caja se mantuvieron en sus valores máximos (2.3x y 4.2x) en comparación con nuestras proyecciones, mientras que la métrica de Años de Pago registró una métrica de 3.6 años, en comparación de los 6.8 años esperado en nuestro escenario base.

Análisis de Resultados

Al cierre del 3T25, el Fideicomiso cuenta con un portafolio de 119 propiedades, lo que representa un incremento de siete propiedades respecto al 3T24. Este crecimiento se atribuye principalmente a la estrategia de FMTY enfocada en la adquisición de activos, especialmente en el segmento industrial. Asimismo, es importante destacar que, como parte de dicha estrategia, el Fideicomiso también contempla la desinversión de propiedades de bajo rendimiento, con el objetivo de consolidar un portafolio completamente enfocado en activos industriales. Actualmente, las 119 propiedades se encuentran distribuidas en 13 estados de la República Mexicana, con una edad promedio de 13.1 años y una ocupación del 96.0% en términos de ABR.

Durante el 4T24, el Fideicomiso anunció la adquisición de un portafolio industrial en Nuevo León, conformado por ocho naves industriales clase A completamente estabilizadas, con un ABR aproximada de 185,966 m². Posteriormente, durante el 2T25, se informó la adquisición de una nave industrial en León, Guanajuato, con un ABR aproximada de 82,250 m². Ambas adquisiciones fueron financiadas mediante una combinación de recursos propios del Fideicomiso y capital levantado a inicios de 2024.

En cuanto a las desinversiones, durante el 4T24, el Fideicomiso anunció un acuerdo para la venta de un inmueble de oficinas previamente ocupadas por Axtel por un monto de US\$15m. Asimismo, durante el 3T25, se anunció un acuerdo para la venta



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

del inmueble Fortaleza, ubicado en CDMX, por hasta P\$360m. Los recursos obtenidos de estas ventas serán destinados a la inversión en propiedades industriales y/o a la recompra de certificados propios, dependiendo de las condiciones de mercado.

Figura 2. Adquisiciones y Disposiciones de Propiedades durante 2024 y 3T25

Concepto	Resumen de Adquisiciones 3T24 vs. 3T25	Resumen de Desinversiones 3T24 vs. 3T25
Número de propiedades	9	2
Precio de Adquisición y Venta*	6,349	662
Área Bruta Rentable (ABR)**	286,586	28,196

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25.

*Cifras en millones de pesos mexicanos

**Cifras en metros cuadrados

En términos de ABR, al cierre del 3T25 el Fideicomiso registró un crecimiento de 16.4% respecto al cierre del 3T24, explicado principalmente por la incorporación y venta de las propiedades mencionadas anteriormente. Estas incrementaron en un 20.6% el ABR del sector industrial. Sin embargo, lo anterior fue contrarrestado por las ventas realizadas en el sector de oficinas, el cual registró un decremento del 13.7% en el ABR respecto al periodo anterior. Asimismo, al cierre del 3T25 el Fideicomiso realizó expansiones en su portafolio existente, las cuales representaron una inversión total estimada de US\$142.8m, en comparación con los US\$90m registrados en el periodo anterior. En este sentido, se llevó a cabo la entrega de la expansión de la propiedad Aguascalientes Finsa-02, sumando 5,999 m² al total de ABR y se firmó el contrato para la construcción de la expansión de Garibaldi 1, ubicada en Nuevo León, con aproximadamente 18,370 m².

Figura 3. Área Bruta Arrendable por segmento (Cifras en metros cuadrados)

Sector	2023	2024	A/A%	3T24	3T25	A/A%
Industrial	1,419,064	1,659,339	16.9%	1,541,290	1,858,895	20.6%
Comercial	19,350	19,350	0.0%	19,350	19,350	0.0%
Oficinas	207,527	192,841	-7.1%	205,778	177,582	-13.7%
Total	1,645,941	1,871,530	13.7%	1,766,418	2,055,827	16.4%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25

Por su parte, del total de ABR reportado por FMTY al cierre del 3T25 (2,055,827 m²), el 90.4% corresponde al sector industrial, 8.6% al sector de oficinas, tanto corporativas como operativas, y el 1.0% restante al sector comercial. Asimismo, cabe destacar que estos sectores se distribuyen a lo largo de la República Mexicana, siendo las regiones del Noreste (Nuevo León, Coahuila, y Reynosa) y del Bajío (Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro) del sector industrial las más representativas, al concretar en conjunto el 74.5% del total de ABR.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 4. Evolución del Portafolio total de Inmuebles al 3T25

3T24				3T25				Dif. ABR a/a
Portafolio	# de Prop.	ABR (m2)	FO*	# de Prop.	ABR (m2)	FO*		
OEP	3	45,633	51.0%	3	45,633	62.2%		0.0%
CEN	3	36,752	54.0%	2	23,815	50.0%		-35.2%
Danfoss	1	30,580	100.0%	1	48,851	100.0%		59.7%
Cuadrante	1	4,520	91.0%	1	4,520	83.0%		0.0%
Casona	4	30,699	92.0%	4	30,699	92.0%		0.0%
Catacha	1	5,431	100.0%	1	5,431	100.0%		0.0%
Monza	4	13,679	100.0%	4	13,679	100.0%		0.0%
Santiago	1	27,209	100.0%	1	27,209	100.0%		0.0%
Monza 2	1	4,611	100.0%	1	4,611	100.0%		0.0%
Prometeo	1	8,135	100.0%	1	8,135	100.0%		0.0%
Nico 1	1	43,272	100.0%	1	43,272	100.0%		0.0%
Providencia	8	91,642	98.0%	8	109,856	100.0%		19.9%
Fortaleza	1	15,259	55.0%	-	-	-		-100.0%
Ciénega	1	25,223	100.0%	1	25,223	100.0%		0.0%
Redwood	1	11,605	91.0%	1	11,605	98.0%		0.0%
Catacha 2	1	7,662	100.0%	1	7,662	100.0%		0.0%
Huasteco	7	102,088	91.0%	7	102,088	92.0%		0.0%
Cuauhtémoc	1	10,294	0.0%	1	10,294	0.0%		0.0%
Zinc	1	19,623	100.0%	1	19,623	100.0%		0.0%
Patria	1	7,970	97.0%	1	7,970	100.0%		0.0%
Filios	10	151,344	100.0%	10	151,344	100.0%		0.0%
Garibaldi	4	44,199	100.0%	4	44,199	100.0%		0.0%
La Perla	1	41,874	100.0%	1	41,874	100.0%		0.0%
Ciénega 2	1	30,194	100.0%	1	30,194	100.0%		0.0%
Ciénega 3	1	30,087	100.0%	1	30,087	100.0%		0.0%
Zeus	46	833,311	98.0%	46	846,214	97.0%		1.5%
Aerotech	6	93,525	100.0%	6	93,525	87.8%		0.0%
Batach	-	-	-	8	185,966	96.9%		n.a.
Meli León	-	-	-	1	82,251	100.0%		n.a.
Total	112	1,766,418	96.0%	119	2,055,827	96.0%		16.4%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25
* Factor de ocupación promedio

Al cierre del 3T25, FMTY cuenta con una reserva territorial que le permite incrementar su ABR en caso de ser necesario en el sector industrial. En particular, dentro de las adquisiciones de los portafolios Zeus (adquirido 2023) y Aerotech (2024), se incorporaron reservas territoriales con el objetivo de desarrollar futuras expansiones y/o nuevos inmuebles. Al 3T25, dicha reserva asciende a 912,546m².

Figura 5. Reserva Territorial del sector Industrial al 3T25

Mercado	Reserva Territorial (m2)*
Jalisco	2,100
Nuevo León	26,351
Guanajuato	34,738
Baja Califor	3,900
Querétaro	20,600
Sonora	18,209
Puebla	791,940
Coahuila	14,708
Total	912,546

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25.
*Cifras en metros cuadrados

Es importante destacar que, con excepción de las ubicadas en Nuevo León, Puebla y Querétaro, la mayoría de las reservas territoriales colindan con propiedades ya estabilizadas dentro del portafolio del Fideicomiso. En consecuencia, estas reservan representan una oportunidad para llevar a cabo expansiones estratégicas que permiten fortalecer la operación y mejorar la experiencia de los inquilinos, en caso de requerirse.

Con relación a los contratos de arrendamiento, la duración de estos experimentó un ligero incremento al 3T25, al alcanzar 4.9 años (vs. 4.8 años al 3T24). En este indicador destaca las nueve propiedades nuevas adquiridas al cierre del periodo. Dichas propiedades cuentan con un plazo remanente de 7.5 años a partir de la fecha de adquisición. Este incremento fue contrarrestado por un decremento en los dos sectores restantes debido al objetivo del Fideicomiso de desinversión, dado que su enfoque es convertirse en su totalidad en un sector industrial.

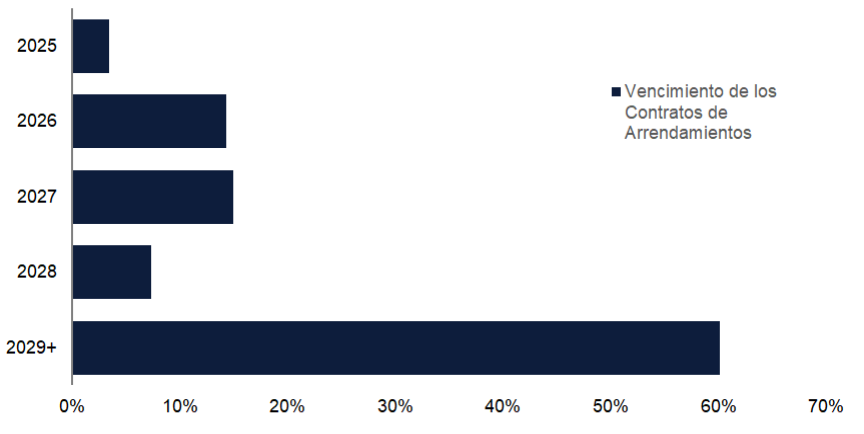
Figura 6. Duración de los contratos por segmento al 3T25

Sector	2023	2024	A/A%	3T24	3T25	A/A%
Industrial	5.6	5.6	0.0%	5.4	5.5	1.9%
Comercial	5.6	4.4	-21.4%	4.7	3.7	-21.3%
Oficinas	3.4	2.9	-14.7%	2.9	2.8	-3.4%
Total	5.1	5.0	-2.0%	4.8	4.9	2.1%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25

Al cierre del 3T25, el vencimiento de los contratos del segmento industrial se concentra principalmente en los años, 2026, 2027, 2031 y 2032, periodos en los que vence el 11.0%, 11.9%, 12.9% y el 14.6% de los ingresos, respectivamente. Por su parte, el segmento de oficinas y comercial presenta su mayor vencimiento de contratos de arrendamiento en 2026 (27.1%), seguido por 2027 (26.1%). Asimismo, al cierre del mismo trimestre, FMTY reportó que únicamente los contratos del sector comercial y una proporción minoritaria de los contratos de oficina e industrial están denominados en pesos mexicanos (15.0%), mientras que el resto (85.0%) están denominados en dólares estadounidenses.

Figura 7. Vencimientos de los Contratos de Arrendamiento



Fuente: HR Ratings con base en información pública del Fideicomiso

En relación con el factor de ocupación, al cierre del 3T25 el Fideicomiso no presentó variaciones, al ubicarse en 96.0%, nivel igual al registrado al cierre del 3T24. Este comportamiento fue ayudado por la estabilidad observada en el sector comercial, el cual no mostró cambios respecto al periodo anterior. No obstante, el desempeño de los sectores industrial y de oficinas fue distinto.

En el caso del sector industrial, al cierre del 3T25, se registró una disminución de 130pb respecto al periodo anterior, derivada principalmente del vencimiento de contratos que representaban el 12.1% de los ingresos calculados al cierre del 3T24. A través de procesos de renovación de contratos de arrendamiento y la comercialización de espacios vacantes, FMTY logró retener el 10.2% de dichos ingresos, lo que equivale al 84.3% de los ingresos que vencían en ese periodo. Por su parte, el incremento observado en el sector de oficinas obedece a la desinversión de los inmuebles Fortaleza y Axtel, mencionados anteriormente. Este último registraba una ocupación de 0.0% desde el periodo previo, mientras que Fortaleza registraba una ocupación aproximada del 55.0%.

Figura 8. Ocupación por segmentos al 3T25

Concepto	Observado		Base*	Var. 2023 vs. 2024	Obs. 2024 vs. Base 2024	Observado		Base*	Var. 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base 3T25
	2023	2024				3T24	3T25			
Industrial	99.7%	98.3%	98.9%	-140.0pb	-57.0pb	98.7%	97.4%	98.7%	-130.0pb	-131.4pb
Comercial	99.7%	99.4%	99.4%	-30.0pb	3.4pb	99.4%	99.4%	99.4%	0.0pb	-3.5pb
Oficinas	73.1%	77.7%	75.4%	460.0pb	225.5pb	75.7%	81.1%	76.0%	540.0pb	512.0pb
Total	99.7%	99.4%	96.1%	-30.0pb	331.1pb	96.0%	96.0%	96.1%	0.0pb	-8.9pb

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25

*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

En cuanto a la generación de ingresos, el Fideicomiso cuenta con tres principales fuentes. La mayor parte proviene de Ingresos por Arrendamiento, que representa el 94.4% del total de los ingresos acumulados en 2024. Le siguen los ingresos provenientes por Mantenimiento, con una participación del 4.8%, derivados principalmente de servicios ofrecidos a los clientes, tales como administración general de propiedades, mantenimiento de áreas comunes como jardinería y seguridad, así como otros servicios administrativos y de soporte. Finalmente, el rubro de Ingresos por Estacionamientos representa menos del 1.0% de los ingresos acumulados durante el 2024.

Figura 9. Desglose de Ingresos Totales (cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base*	Var. % 2023 vs. 2024	Obs. 2024 vs. Base	Observado		Base*	Var. % 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base 3T25
	2023	2024				3T24	3T25			
Ingresos Totales	2,152	2,733	2,780	27.0%	-1.7%	1,958	2,529	2,698	29.2%	-6.3%
Ingresos por Arrendamiento	2,025	2,579	2,636	27.3%	-2.1%	1,852	2,414	2,579	30.4%	-6.4%
Ingresos por Estacionamiento	15	23	13	56.5%	73.3%	10	10	10	0.5%	5.7%
Ingresos por Mantenimiento	112	131	131	16.7%	-0.1%	96	104	110	8.9%	-4.7%

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.

*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

Durante 2024, FMTY reportó un incremento del 27.3% de Ingresos provenientes por Arrendamiento en comparación con el año anterior. Para el 3T25, este incremento fue aún mayor, alcanzando un 30.4% en comparación con el 3T24. El desempeño

observado en ambos periodos se atribuye principalmente a la incorporación de las propiedades adquiridas previamente mencionadas.

Asimismo, este incremento en ingresos fue acompañado por un aumento en los precios promedio de renta debido a un incremento en los precios promedio de renta por metro cuadrado en el mercado, así como ajustes inflacionarios. En particular, el sector industrial registró un incremento de 7.3% de 2023 a 2024, y de 6.9% en el periodo del 3T25 en comparación con el 3T24. Lo anterior se vio reforzado por el hecho de la mayoría de los contratos de arrendamiento se encuentran pactados en dólares estadounidenses, por lo que los ingresos se beneficiaron del efecto de la depreciación del peso mexicano, reflejada en el tipo de cambio que pasó de P\$16.9 al cierre de 2023 a P\$20.3 en 2024.

Figura 10. Renta mensual / m² (Cifras en dólares estadounidenses)

Concepto	Observado		Base*	Var. 2023 vs. 2024	Obs. 2024 vs. Base 2024	Observado		Base*	Var. 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base 3T25
	2023	2024				3T24	3T25			
Oficinas Corporativas	20.5	19.4	19.1	-5.4%	1.8%	19.5	20.6	19.7	5.6%	4.3%
Oficinas Operativas	16.0	16.1	19.1	0.6%	-15.5%	16.0	16.5	19.7	3.1%	-16.5%
Industrial	5.5	5.9	5.8	7.3%	2.1%	5.8	6.2	6.0	6.9%	3.5%
Comercial	8.9	7.7	n.a.	-13.5%	n.a.	7.9	8.9	n.a.	12.7%	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T25
*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

Finalmente, es importante señalar que, al cierre del 2024, los ingresos provenientes de estacionamientos y mantenimiento registraron incrementos de 56.5% y de 16.7%, respectivamente, en comparación con el año anterior. Para el 3T25, estos crecimientos fueron de menor magnitud, alcanzando aumentos de 0.5% en estacionamientos y de 8.9% en mantenimiento respecto al 3T24.

El desempeño observado en los ingresos por estacionamiento se explica principalmente por cambios en las condiciones contractuales de nuevos inquilinos, así como por actualizaciones derivadas de la inflación. Por su parte, los ingresos por mantenimiento tienden a mantener una proporción menor en relación con los ingresos por arrendamiento, reflejando su naturaleza complementaria dentro del modelo operativo.

Con relación a los costos y gastos operativos del Fideicomiso al cierre del 2024, estos registraron incrementos de 25.4% y de 18.0% respectivamente. en comparación con el año anterior. Por su parte, al cierre del 3T25 los incrementos fueron de 12.6% en costos y 32.1% en gastos administrativos respectivamente. Es importante señalar que el aumento en los costos operativos y gastos administrativos se debió, en gran medida, al incremento en los costos y gastos registrados en la cuenta de beneficios a empleados, la cual presentó un crecimiento de 22.9% al cierre del 2024 respecto al 2023, así como un incremento superior al 100.0% en los honorarios legales. Lo anterior obedece principalmente al aumento de personal derivado de la incorporación del portafolio Zeus, así como la colocación de CBFIs y al impacto de la inflación en los sueldos.

Asimismo, se observó un incremento de 16.7% en la cuenta de honorarios por avalúo de propiedades y de 22.3% en la cuenta de gastos generales. Este comportamiento se explica por el aumento en los servicios del valuador, derivado de la incorporación de portafolios como Zeus, Aerotech y Batach. De igual forma, el incremento en los gastos generales se explicó principalmente

por mayores gastos de investigación para realizar análisis de valor de ciertos activos improductivos del segmento de oficinas, por evaluaciones de proyectos de expansión y por gastos de viajes relacionados con la colocación de CBFIs con componentes internacionales. Estas razones explican el crecimiento observado en los costos operativos y gastos administrativos al cierre del 3T25 de la misma manera.

Como resultado del mayor ingreso generado al cierre de 2024, cuya variación fue mayor que la de los gastos operativos y administrativos, el Fideicomiso reportó un incremento de 12.1 pbs en su Margen NOI en comparación con el periodo anterior. Este efecto estuvo acompañado por un aumento de 65.3 pbs en el Margen EBITDA de respecto al año previo. De igual manera, al cierre del 3T25, FMTY registró un incremento de 123.5 pbs en su Margen NOI frente al periodo anterior, acompañado de un aumento de 107.1 pbs en el Margen EBITDA respecto al año previo.

Figura 11. Ingresos, NOI y EBITDA (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base*	Var. % 2023 vs. 2024	Obs. 2024 vs. Base 2024	Observado		Base*	Var. % 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base 3T25
	2023	2024				3T24	3T25			
Ingresos Totales	2,152	2,733	2,780	27.0%	-1.7%	1,958	2,529	2,698	29.2%	-6.3%
Gastos Operativos	205	257	264	25.4%	-2.6%	188	212	247	12.6%	-14.1%
NOI	1,947	2,476	2,516	27.2%	-1.6%	1,769	2,317	2,451	30.9%	-5.5%
Gastos Administración	162	191	207	18.0%	-7.7%	141	187	203	32.1%	-8.2%
EBITDA	1,785	2,285	2,309	28.0%	-1.0%	1,628	2,130	2,248	30.8%	-5.2%
Margen NOI	90.5%	90.6%	90.5%	12.1pb	8.7pb	90.4%	91.6%	90.8%	123.5pb	76.5pb
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	83.1%	65.3pb	54.4pb	83.2%	84.2%	83.3%	107.1pb	92.2pb

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.
*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

En cuanto a Flujo Libre de Efectivo (FLE), durante 2024 el Fideicomiso registró un incremento superior al 100.0% en comparación con el año anterior. Este crecimiento fue impulsado principalmente por menores distribuciones obligatorias y una mejora en los resultados operativos. No obstante, dicho aumento fue parcialmente contrarrestado por mayores requerimientos de capital de trabajo.

Respecto al capital de trabajo al cierre del 2024, destacan las cuentas por cobrar y otros activos. En el caso de las cuentas por cobrar, se observó un mayor requerimiento de capital en comparación con el periodo anterior, derivado de un incremento en el número de clientes, lo que ralentizó la cobranza registrada durante el periodo. Asimismo, se presentó un mayor requerimiento en la cuenta de otros activos, principalmente por impuestos por recuperar derivados de las adquisiciones realizadas, los cuales registraron un incremento superior al 100.0% respecto al periodo anterior. Finalmente, la Fibra redujo sus días de cuentas por pagar a 136 días en 2024 (vs. 146 días en 2023), lo que explica principalmente por el incremento en los costos operativos observados durante el periodo.

Es importante recordar que, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, las Fibras deben realizar distribuciones cada año a los tenedores de CBFIs de por lo menos el 95.0% del Resultado Fiscal Neto. Estas distribuciones son consideradas para el cálculo del FLE de HR Ratings, al tomar no más del 95.0% con la finalidad de determinar el efectivo disponible frente al servicio de la deuda, que tendría prioridad sobre cualquier cantidad adicional de distribuciones repartidas. Al cierre del 2024, el Fideicomiso realizó el pago de distribuciones de carácter obligatorio por ~P\$524m (vs P\$1,086m al 2023).

En cuanto al FLE del cierre al 3T25, el Fideicomiso también registró un incremento superior al 100.0% en comparación con el año anterior. Este crecimiento fue impulsado, de la misma forma, por menores distribuciones obligatorias y una mejora en los resultados operativos. Asimismo, dicho aumento fue acompañado por una mayor generación de capital en la cuenta de capital de trabajo.

Respecto al capital de trabajo al cierre del 3T25, destacan las cuentas por cobrar y otros activos, de la misma manera. En el caso de las cuentas por cobrar, se observó un menor requerimiento de capital en comparación con el periodo anterior. Asimismo, se presentó una generación de capital en la cuenta de otros activos, principalmente por impuestos por recuperar. Finalmente, con relación a las distribuciones obligatorias realizadas por FTM, al cierre del 3T25, el Fideicomiso realizó el pago de distribuciones de carácter obligatorio por ~P\$120m (vs P\$684m al 3T24).

Figura 12. Flujo Libre de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base*	Var. 2023 vs. 2024	2024 vs. Base		Observado		Base*	Var. 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base
	2023	2024			2024		3T24	3T25			
EBITDA	1,785	2,285	2,309	500	-24		1,628	2,130	2,248	502	-118
Otro Flujo de Resultados	-43	-11	-11	32	-1		-6	-5	-15	1	10
Cuentas por Cobrar	-19	-35	-74	-16	39		-59	-36	3	22	-40
Inventarios	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Otros Activos	62	-340	-333	-403	-8		-137	154	32	291	122
Proveedores	-5	-0	6	4	-6		1	14	5	13	9
Otros Pasivos	0	33	-14	33	47		39	-31	68	-70	-99
Capital de Trabajo	39	-342	-415	-381	73		-155	101	109	256	-8
Impuestos Pagados	-2	-10	-9	-8	-1		-9	-11	-2	-2	-9
Total Arrendamientos	-4	-2	-2	3	-0		-1	-1	-1	-0	-0
Amortización de Arrendamiento	-2	4	2	7	3		2	-0	0	-2	-0
Intereses por Arrendamientos	-2	-6	-3	-4	-3		-3	-1	-1	2	0
Dif. En cambios en Efectivo y Equiv.	-133	387	291	520	97		291	-39	0	-329	-39
Distribuciones Obligatorias por CBFIs	-1,086	-524	-1,140	562	616		-684	-120	-444	564	324
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	1,023	1,227	760		1,063	2,056	1,895	992	160

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.
*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

Estructura de Financiamiento

En lo referente a la Deuda, al cierre del 3T25, el Fideicomiso registró un ligero incremento del 0.5% en su deuda total y de más del 100.0% en su deuda neta, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Al cierre del 3T25, el costo ponderado de la deuda fue de 5.9%, en comparación de los 6.7% registrados en el periodo anterior. Es importante mencionar que lo anterior no considera coberturas, ya que, en caso de incluirlas, la tasa disminuiría a un nivel de 4.9% al cierre del 3T25 con base en información pública de la Empresa, manteniendo el mismo nivel registrado al cierre del 3T24. Con relación al nivel de endeudamiento, medido a través del *Loan to Value* (LTV), registro 26.7% (vs. 25.4% al 1T24, respectivamente). En cuanto a la composición de la deuda, el 34.7% corresponde a deuda a tasa fija (principalmente relacionada con el instrumento bursátil FMTY20D), mientras que el 59.2% está denominada a tasa variable pero la tasa fue fijada a través de un instrumento de tipo swap de tasa de interés y el 6.1% restante está denominada a tasa variable (asociada a deuda bancaria). Además, el 100.0% del total de la deuda está denominada en dólares.

Figura 13. Deuda Total al 3T25 (Cifras en millones de pesos)

Deuda	Fecha de Vencimiento	Denominación	Tasa de Interés*	Saldo Insoluto	Saldo Insoluto
				MXN**	USD**
CEBURE FMTY20D	Oct-27	USD	4.13%	3,945.4	215.0
Scotiabank LP	Jan-28	USD	SOFR 1M+ 1.75%	587.2	32.0
Scotiabank CP	Jan-26	USD	SOFR 3M+ 1.44%	146.8	8.0
BBVA 2024	Sep-29	USD	SOFR 1M+ 1.75%	3,211.4	175.0
Banorte 2024	Jul-29	USD	SOFR 1M+ 1.80%	2,936.1	160.0
Bilateral Santander	Dec-26	USD	SOFR 1M+ 1.44%	550.5	30.0
Total				11,377.4	620.0

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.

* SOFR al cierre del 3T25: 4.25%

**Tipo de cambio al tomado: 18.3507 pesos por dólar.

** La diferencia de P\$17.4m en el monto total en pesos se debe a costos por emisión de la deuda.

Es importante destacar que, respecto a la última revisión realizada por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024, el Fideicomiso llevó a cabo varios ajustes a su estructura de deuda. En relación con el crédito con Banorte 2024, es relevante mencionar que inicialmente fue emitido por un monto total de US\$245.3m; sin embargo, durante el 2T25, FMTY firmó un convenio mediante el cual se modificó el monto a US\$300.0m y se amplió el plazo de disposición por doce meses adicionales. Este crédito es quirografario, con una sobre tasa de 1.8% - 2.0%, cuenta con un solo pago al vencimiento y tiene una vigencia de cinco años. A la fecha de la elaboración de este reporte, el monto dispuesto no ha sufrido ninguna modificación respecto a la última revisión mencionada.

Por otro lado, en relación con el crédito quirografario BBVA 2023 y 2024, al cierre del 3T24 el saldo insoluto del crédito ascendía a US\$150.0m. No obstante, al cierre de ese mismo año, FMTY sustituyó este financiamiento por un nuevo crédito bilateral con la misma institución, con el objetivo de incrementar el monto disponible y extender su vencimiento de 2028 a 2029 y reducir el costo financiero. El monto total de este nuevo crédito asciende hasta US\$250.0m, con la posibilidad de incrementarlo en US\$30.0m adicionales. Al cierre del 2024, el Fideicomiso dispuso US\$25.0m adicionales con el objetivo de liquidar la deuda con Scotiabank mencionada a continuación. A la fecha de este reporte, no se han realizado modificaciones adicionales a esta línea de crédito, cerrando en US\$175.0m.

Con relación al crédito con Scotiabank, al cierre del 4T24, FMTY registraba un saldo insoluto de US\$25.0m. Posteriormente, al cierre del 1T25, el Fideicomiso dispuso US\$5.0m adicionales destinados al financiamiento de expansiones industriales. Durante este mismo periodo, FMTY celebró un nuevo crédito bilateral con Scotiabank por un monto disponible de US\$63.0m, destinado a inversión en propiedades y uso corporativos. Este nuevo financiamiento el Fideicomiso dispuso US\$32.0m para sustituir el crédito anterior. Este crédito cuenta con un plazo de tres años a partir de la primera disposición, con un solo pago de principal al vencimiento y una sobretasa de 175 pb sobre SOFR 1M. Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto de esta línea ascendía a US\$8.0m.

Asimismo, en junio de 2025, el Fideicomiso celebró un crédito bilateral con Santander por un monto de US\$55.0m, a una tasa variable SOFR de 1M más una sobretasa de 1.44%, destinado al financiamiento de las expansiones industriales presentadas en el periodo. El plazo de disposición es por 12 meses y el pago del principal se realizará al vencimiento. Al cierre del 3T25, el monto total dispuesto de esta línea ascendía a US\$30.0m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Finalmente, durante este mismo periodo (3T25), FMTY realizó el prepago de US\$10.0m de la línea revolving con BBVA, la cual se encontraba vigente desde la revisión anterior. Dicho prepago fue cubierto con recursos provenientes de la venta del inmueble Fortaleza, concretada en julio de 2025.

Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene deuda bursátil FMTY20D, con un saldo insoluto de US\$215.0m, una tasa de interés fija de 4.13% y el plazo inicial es de 7 años con pago de intereses cada 182 días con fecha de vencimiento en octubre de 2027. A la fecha de este reporte, esta obligación no presenta variaciones respecto al periodo anterior.

En términos de inversión, el Fideicomiso registró un decremento de P\$7,770 al cierre del 2024, respecto al año anterior. Lo anterior relacionado a la adquisición de propiedades, que en 2023 incluyó el portafolio Zeus, por un monto aproximado de US\$662.0m. Adicionalmente, durante 2024, se realizó la venta de propiedades inmobiliarias con un valor aproximado de P\$294m, en comparación de los P\$42.0m registrados en 2023.

Figura 14. Evolución Deuda Neta 3T25 (cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base*	Var. 2023 vs. 2024	2024 vs. Base		Observado	Base*	Var. 3T24 - 3T25	Obs. vs. Base
	2023	2024			Base	2024	3T24	3T25		
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	1,023	1,227	760		1,063	2,056	1,895	992
Inversión	-13,000	-5,230	-5,525	7,770	295		-2,882	-3,061	-6,314	-179
Interés neto sobre la deuda	-110	-3	24	106	-27		58	-180	-221	-238
Cambio en capital contable***	5,917	5,223	5,819	-694	-596		5,824	-1,616	402	-7,440
Otras operaciones de flujo**	0	0	0	0	0		0	0	0	0
Cambios en efectivo antes de finan.	-6,636	1,772	1,341	8,408	431		4,064	-2,801	-4,238	-6,865
Nuevo financiamiento neto	3,531	2,137	2,146	-1,394	-9		2,146	862	1,019	-1,284
Cambios en efectivo	-3,106	3,909	3,487	7,015	422		6,210	-1,939	-3,219	-8,149
Nuevo financiamiento neto	3,531	2,137	2,146	-1,394	-9		2,146	862	1,019	-1,284
Otros movimientos de deuda	-1,092	2,053	2,063	3,145	-10		1,323	-808	855	-2,131
Cambios en deuda bruta	2,438	4,190	4,209	1,752	-19		3,469	54	1,873	-3,415
Cambios en deuda neta	5,677	-106	432	-5,783	-538		-1,841	4,236	7,815	6,077
Deuda bruta	7,597	11,788	11,807	4,190	-19		11,306	11,360	13,179	54
Deuda neta	6,558	6,452	6,990	-106	-538		3,766	8,002	11,581	4,236

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.

*Proyecciones correspondientes al reporte publicado de FMTY realizado por HR Ratings el 16 de diciembre de 2024.

***No se consideran las distribuciones obligatorias del periodo.

Con relación a los instrumentos derivados, al cierre del 3T25, el Fideicomiso mantenía contratados dos instrumentos financieros derivados tipo forward por un monto total de US\$87.2m, los cuales fueron clasificados como coberturas de flujo de efectivo. Dichas coberturas fueron contratadas con dos objetivos:

El primer instrumento corresponde a la cobertura de los recursos provenientes de la colocación de CBFIs realizada durante el 1T24, por un monto nocional de US\$72.5m. Esta operación fue contratada con Scotiabank a un tipo de cambio de P\$18.2245. El segundo instrumento se relaciona con la recuperación en pesos del IVA pagado por la adquisición del inmueble industrial MeLi León, con un nocional de US\$14.8m, contratado con BBVA a un tipo de cambio de P\$19.8280. Es importante mencionar que, durante el 3T25, dicho IVA fue reembolsado, por lo que el *forward* será liquidado en su vencimiento en el 4T25.

Asimismo, al cierre del 3T25, el Fideicomiso cuenta con un total de 2,437,674m CBFIs en circulación, en comparación de los 2,437,681 registrados en el periodo anterior. Durante el 3T25, FMTY recolocó un monto neto de P\$5.4m de CBFIs el cual

registraron una utilidad aproximada de P\$19m. Por otra parte, en este mismo periodo, el Fideicomiso alcanzó un nivel de caja de P\$3,357m (vs. P\$8,388m al 3T24). Por lo que, FMTY alcanzó una deuda neta por P\$8,002m al 3T25, lo que representa un incremento de más del 100.0% a/a. Estos niveles de deuda neta, en conjunto con su generación de FLE, resultan en años de pago de 3.4 años. (vs. 4.6 años al 3T24).

De acuerdo con la generación de FLE y del servicio de la deuda al 3T24, Fibra MTY alcanza un indicador de cobertura al servicio de la deuda (DSCR por sus siglas en inglés) de 9.9x al 3T25 (vs. 19.8x al 3T24), así como un DSCR con caja de 32.0x (vs. 45.2x al 3T24). Lo anterior refleja la capacidad financiera de FMTY para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

Análisis de Escenarios

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings sobre las principales métricas financieras tiene como propósito determinar la capacidad de pago del Fideicomiso considerando dos escenarios: base y estrés. Estos escenarios tienen como base los planes de negocios y estrategias comerciales del Fideicomiso, así como supuestos de crecimiento económico estimados por HR Ratings. Cuando existe tres trimestres de información reportada en el año fiscal actual se considera ese año como un año histórico, proyectando el último trimestre. De esta manera, nuestros escenarios incluyen el periodo 4T25-4T30.

Escenario Base

En relación con los ingresos, proyectamos para el año 2030 una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC₂₀₂₅₋₂₀₃₀) de 3.2%, lo que representaría ingresos totales por P\$4,060 en ese mismo año. En línea con ello, los ingresos por arrendamiento muestran la misma TMAC₂₅₋₃₀ de 3.2%, impulsada principalmente por el incremento en los niveles de renta por metro cuadrado, asociado a la inflación en México para las rentas denominadas en pesos y a la inflación en Estados Unidos para las rentas en dólares. Dicho crecimiento se ve impulsado, sobre todo, por el segmento de propiedades industriales, en el cual se prevé un incremento continuo, derivado del objetivo estratégico de FMTY de especializarse en este tipo de activos. En contraste, las propiedades correspondientes a los segmentos de oficinas y comerciales se espera que disminuyan gradualmente, como resultado de la venta planteada de estos activos por parte del Fideicomiso en los próximos años.

Por su parte, los ingresos provenientes de los segmentos de mantenimiento y estacionamientos, los cuales se estima representen el 4.6% del total de los ingresos en 2030, presentarían un crecimiento acorde a la inflación, siguiendo una tendencia similar a la de los ingresos por arrendamiento. En consecuencia, se proyecta una TMAC₂₅₋₃₀ de 0.8% para los ingresos por estacionamientos y una TMAC₂₅₋₃₀ de 3.6% para los ingresos por mantenimiento.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 15. Supuestos Operativos. Escenario Base (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base					
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,357	3,428	3,576	3,756	3,957	4,060
Ingresos por Arrendamiento	2,025	2,579	3,204	3,265	3,407	3,581	3,776	3,872
Ingresos por Estacionamiento	15	23	13	12	12	13	13	13
Ingresos por Mantenimiento	112	131	141	151	156	162	168	174
ABR al cierre*	1,652,673	1,871,531	2,050,397	2,233,013	2,273,323	2,351,533	2,367,801	2,387,284
Industrial	1,425,796	1,659,341	1,853,466	2,141,921	2,237,193	2,320,103	2,361,103	2,387,284
Oficinas	207,527	192,841	177,582	71,743	29,869	28,931	4,199	0
Comercial	19,349	19,349	19,349	19,349	6,260	2,499	2,499	0
Ocupación (Mismas propiedades)**								
Industrial	99.7%	98.3%	97.4%	97.4%	97.4%	97.5%	97.5%	97.5%
Oficinas	73.1%	77.7%	81.1%	94.1%	85.9%	85.5%	0.0%	0.0%
Comercial	99.7%	99.4%	98.9%	99.2%	98.6%	99.7%	99.7%	0.0%
Ocupación (Adq.)**								
Industrial				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Ocupación Total	96.3%	96.2%	96.0%	97.7%	97.7%	97.9%	97.9%	97.9%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Cifras expresadas en metros cuadrados

** Factores de Ocupación Promedio (nuevas adquisiciones)

En cuanto al Área Bruta Rentable (ABR), estimamos que esta continúe incrementándose hasta alcanzar un total de 2,387,284 m² para el año 2030. Este crecimiento se explica principalmente por el dinamismo del sector industrial, en el cual prevemos que el Fideicomiso continúe con su estrategia de adquisiciones. En este sentido, se estima que dichas adquisiciones sumen un total de 533,819 m² ABR adicional hacia 2030.

Para lo anterior, consideramos un costo promedio de adquisición de US\$1,100 por metro cuadrado, por lo que se prevé que el Fideicomiso realice una inversión aproximada de P\$11,539m. Asimismo, derivado del objetivo estratégico de especialización en el sector industrial, estimamos que el Fideicomiso lleve a cabo disposiciones en los segmentos comerciales y de oficinas, con el fin de financiar tanto las nuevas adquisiciones previamente mencionadas como las expansiones en propiedades industriales actualmente en desarrollo. En consecuencia, se proyecta una disminución aproximada de 212,190 m² de ABR proveniente de los sectores comerciales y de oficinas.

En cuanto al factor de ocupación, se proyecta que los niveles promedio del portafolio alcancen 97.8% durante el periodo 2025-2030, en comparación con el 96.2% registrado al cierre del 2024. Este incremento obedece principalmente a el sector industrial, el cual se espera que el factor de ocupación mantenga una tendencia creciente, hasta alcanzar niveles de 97.5% hacia 2030. Lo anterior se sustenta en la expectativa de que las propiedades que FMTY adquiera presenten un nivel de ocupación inicial superior a 75.0%, el cual aumentaría gradualmente hasta llegar al 100.0%. Esto es consistente con la estrategia del Fideicomiso anteriormente mencionada, así como con las tendencias actuales del mercado mexicano, que reflejan una dinámica positiva impulsada por el fenómeno del *nearshoring*.

Por el contrario, en lo que respecta a los sectores comerciales y de oficinas, se anticipa un decremento en sus factores de ocupación, derivado de la estrategia del Fideicomiso de no renovar contratos una vez que estos concluyan, con el objetivo de desinvertir gradualmente en dichas propiedades.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 16. Ingresos Totales. Escenario Base (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base						TMAC 25-30
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,357	3,428	3,576	3,756	3,957	4,060	3.2%
Ingresos por Arrendamiento	2,025	2,579	3,204	3,265	3,407	3,581	3,776	3,872	3.2%
Ingresos por Estacionamiento	15	23	13	12	12	13	13	13	0.8%
Ingresos por Mantenimiento	112	131	141	151	156	162	168	174	3.6%
Factor de Ocupación	96.3%	96.2%	96.0%	97.7%	97.7%	97.9%	97.9%	97.9%	186.8pb
ABR*	1,652,673	1,871,531	2,050,397	2,233,013	2,273,323	2,351,533	2,367,801	2,387,284	2.6%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Cifras expresadas en metros cuadrados

En cuanto al margen NOI, estimamos que el Fideicomiso alcanzará un monto total de P\$3,728m para 2030, lo que reflejaría una TMAC₂₀₂₅₋₂₀₃₀ de 3.9%. Esta proyección considera un incremento en los costos derivado de las adquisiciones y ventas planeadas. Asimismo, se contempla un aumento alineando con el crecimiento del portafolio, originado principalmente por mayores costos de predial, seguros y mantenimiento. No obstante, prevemos que dicho incremento sea compensado por una mayor generación de ingresos y por mejoras en la eficiencia operativa, derivadas de la desinversión en propiedades de bajo rendimiento. En consecuencia, se proyecta un margen NOI promedio de 91.5% para el periodo 2025-2030, comparado con 90.6% registrado en 2024.

Figura 17. Ventas NOI y EBITDA. Escenario Base (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base						TMAC 25-30
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,357	3,428	3,576	3,756	3,957	4,060	3.9%
Gastos Generales	367	448	540	576	591	609	629	636	3.3%
Gastos de Operación	205	257	284	300	311	323	329	332	3.2%
Gastos de Administración	162	191	256	276	280	286	300	304	3.5%
NOI	1,947	2,476	3,073	3,128	3,265	3,433	3,628	3,728	3.9%
EBITDA	1,785	2,285	2,817	2,852	2,985	3,147	3,328	3,424	4.0%
Margen NOI*	90.5%	90.6%	91.5%	91.3%	91.3%	91.4%	91.7%	91.8%	28.9pb
Margen EBITDA*	82.9%	83.6%	83.9%	83.2%	83.5%	83.8%	84.1%	84.3%	43.3pb

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* El cambio se expresa en puntos base

Por su parte, también se anticipan mejoras en el margen EBITDA, impulsadas por el crecimiento de los ingresos y por las eficiencias en gastos descritas anteriormente. En particular, se espera que el Fideicomiso logre eficiencias administrativas mediante un menor incremento en los gastos corporativos en comparación con el aumento en ingresos. Como resultado, se estima que el margen EBITDA alcance 84.3% en 2030, en comparación con el 83.6% registrado en 2024.

En cuanto al Flujo Libre de Efectivo, se proyecta que alcance un monto de P\$2,722m para el año 2030, en comparación con los P\$1,783m registrados en 2024. Este incremento responde principalmente al fortalecimiento de los resultados operativos y a un manejo más eficiente del capital de trabajo. En lo que respecta a las cuentas por cobrar, se estima un crecimiento asociado al aumento en las tarifas y al mayor número de propiedades que integran el portafolio. Por otro lado, en el rubro de otros activos, el cual incluye conceptos como seguros, comisiones y depósitos en garantía, se anticipa un incremento derivado del reconocimiento lineal de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, se espera que la acumulación de IVA generada por



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

las adquisiciones del portafolio sea recuperada de manera gradual, en línea con el comportamiento observado en periodos anteriores.

Finalmente, el cálculo del FLE incluyen las distribuciones obligatorias del Fideicomiso, equivalentes al 95.0% del Resultado Fiscal Neto (RFN). En este contexto, se prevé que el Fideicomiso realicen pagos promedio de P\$682m anuales en distribuciones entre 2025 y 2030.

Figura 18. Generación de Flujo de Efectivo. Escenario Base (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base						Cambio Anual					
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
EBITDA	1,785	2,285	2,817	2,852	2,985	3,147	3,328	3,424	532	35	133	162	181	96
Otro Flujo de Resultados	-43	-11	-5	-2	-2	-2	-2	-2	6	4	-0	0	-0	0
Cuentas por Cobrar	-19	-35	-35	-8	2	-8	-2	-6	0	27	10	-10	6	-4
Otros Activos	62	-340	349	-270	165	-11	25	-5	690	-619	435	-176	36	-30
Proveedores	-5	-0	1	9	1	4	-0	4	1	8	-8	3	-4	5
Otros Pasivos	0	33	-21	12	9	13	11	13	-54	33	-3	4	-2	2
Capital de Trabajo	39	-342	294	-257	176	-3	33	6	637	-552	434	-180	37	-28
Impuestos Pagados	-2	-10	-12	-4	-5	-6	-6	-6	-2	7	-1	-0	-0	-0
Total Arrendamientos	-4	-2	-3	-7	-7	-7	-7	-7	-1	-4	0	0	0	0
Amortización de Arrendamiento	-2	4	-2	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-5	0	0	0	0
Intereses por Arrendamientos	-2	-6	-1	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0
Dif. En cambios en Efectivo y Equiv.	-133	387	-39	0	0	0	0	0	-426	39	0	0	0	0
Distribuciones Obligatorias por CBFIs	-1,086	-524	-671	-675	-679	-684	-689	-694	-147	-4	-5	-5	-5	-5
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	2,382	1,907	2,468	2,446	2,658	2,722	-150	-475	561	-22	212	64

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

Estructura de Financiamiento

Estimamos que, para 2030, FMTY registre una deuda total de P\$16,758m, lo que representaría un incremento de 42.2% respecto a los P\$11,788m observados en 2024. De igual forma, proyectamos una deuda neta de P\$12,191m en ese mismo año (88.9% vs. P\$6,452m en 2024). Finalmente, se estima un tipo de cambio de P\$21.0 por dólar para 2030, en comparación con los P\$20.3 observados al cierre de 2024.

En cuanto al incremento en el total de la deuda, se prevé que tenga como objetivo financiar parcialmente las adquisiciones proyectadas. Dichas adquisiciones tendrán una estructura de financiamiento compuesta por 30.0% deuda y 70.0% principalmente a través de la venta de las propiedades comerciales y de oficinas. En este contexto, se espera que el Fideicomiso registre ventas de propiedades totales de P\$9,094m anuales durante el periodo 2025-2030.

Respecto a los créditos vigentes del Fideicomiso, se tiene previsto el refinanciamiento al vencimiento de los siguientes créditos: FMTY20D, por US\$215.0m con vencimiento en octubre de 2027; Scotiabank LP por US\$35.0m; Scotiabank CP, por US\$8m con vencimiento en enero 2026; BBVA 2024, por US\$175.0m con vencimiento en septiembre 2029; y Bilateral Banorte, por US\$160m con vencimiento en julio de 2029.

Adicionalmente, estimamos que el crédito con BBVA incremente de US\$175.0m registrados al cierre de 2024 a US\$215.0m, conforme se vayan concretando las adquisiciones. De igual forma, se espera que los montos correspondientes a los créditos

con Scotiabank aumenten de US\$40m al cierre de 2024 a US\$197.0m al cierre de 2030, en línea con la ejecución del plan de adquisiciones del Fideicomiso.

Bajo este contexto, se prevé que FMTY alcance niveles de caja de P\$4,567m para 2030, frente a los P\$5,335m de 2024. Como resultado de los niveles de endeudamiento previstos, junto con los niveles de Flujo de Efectivo, se anticipa un DSCR promedio de 2.3x, un pago de Deuda Neta a FLE de 4.6 años, y un LTV del 32.0% para los años proyectados, en comparación de los 2.3x, 4.3x años y 25.6% registrados en 2024, respectivamente. Es importante mencionar que, respecto al incremento estimado en esta última métrica, es consecuencia, principalmente, a que HR Ratings no estima revaluaciones de activos por parte del Fideicomiso. Por consiguiente, al incrementarse la deuda con el objetivo de incrementar propiedades, dicha métrica se estima registre un crecimiento.

Figura 19. Evolución Deuda Neta (cifras en millones de pesos)

Concepto	Reportado		Escenario Base						Cambio Anual					
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	2,382	1,907	2,468	2,446	2,658	2,722	599	-475	561	-22	212	64
Inversión	-13,000	-5,230	-2,944	-1,459	344	-1,572	-163	35	2,286	1,485	1,804	-1,916	1,409	199
Interés neto sobre la deuda	-110	-3	-262	-358	-387	-410	-446	-452	-259	-96	-29	-23	-36	-6
Cambio en capital contable	5,917	5,223	-1,667	-1,718	-1,824	-1,956	-2,103	-2,179	-6,890	-51	-107	-131	-147	-76
Cambios en efectivo antes de finan.	-6,636	1,772	-2,492	-1,628	601	-1,492	-54	127	-4,263	864	2,229	-2,093	1,438	181
Nuevo financiamiento neto	3,531	2,137	862	934	160	1,693	560	0	-1,276	72	-774	1,534	-1,133	-560
Cambios en efectivo	-3,106	3,909	-1,630	-694	760	201	506	127	-5,539	936	1,455	-559	305	-379
Nuevo financiamiento neto	3,531	2,137	862	934	160	1,693	560	0	-1,276	72	-774	1,534	-1,133	-560
Otros movimientos de deuda	-1,092	2,053	-1,152	573	298	309	358	376	-3,205	1,725	-275	11	50	18
Cambios en deuda bruta	2,438	4,190	-291	1,507	457	2,002	918	376	-4,481	1,797	-1,049	1,545	-1,084	-542
Cambios en deuda neta	5,677	-106	1,378	2,201	-303	1,801	412	250	1,484	823	-2,504	2,104	-1,389	-163
Deuda bruta	7,597	11,788	11,497	13,004	13,461	15,463	16,381	16,758	-291	1,507	457	2,002	918	376
Deuda neta	6,558	6,452	7,830	10,031	9,728	11,529	11,941	12,191	-7,425	2,201	-303	1,801	412	250

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.
*Corresponde a ajustes a los flujos de efectivo por variaciones del tipo de cambio.

Escenario Estrés

El escenario estrés contemplado por HR Ratings evalúa un contexto adverso para el Fideicomiso, en el que no sería posible alcanzar los niveles de operación proyectados en los próximos años. Además, se prevé que haya mayores presiones en los márgenes, así como en diversas métricas claves realizadas por HR Ratings.

- Se prevé que el factor de ocupación sea inferior al observado históricamente, bajo el supuesto de que algunos arrendatarios no renovarían sus contratos y que habrá dificultades para captar nuevos inquilinos. A esto se suma un crecimiento moderado de las rentas, influenciado por un contexto de baja inflación y limitado dinamismo económico. Esto derivaría en una variación acumulada ponderada del ingreso del -17.2% respecto al escenario base con el escenario estrés en 2030.
- En cuanto a los márgenes NOI y EBITDA, se contempla un incremento en los costos asociados a servicios de mantenimiento y asesorías, lo que ejercerá presión sobre los márgenes. Esto resultará en un margen NOI promedio del 76.4% para los años estimados y un margen EBITDA promedio del 66.9%
- Respecto al Flujo Libre de Efectivo, se contemplan mayores presiones derivadas de retrasos en la cobranza de los arrendatarios y una menor disponibilidad de financiamiento por parte de proveedores, lo que ocasionaría una disminución acumulada del FLE de -32.2% frente al escenario base, alcanzando P\$1,607m al 2030.
- En términos del DSCR, se anticipa una menor generación de FLE, lo que implicaría mayores niveles de deuda. Por ello, se proyectan niveles promedio de 3.6x para el periodo 2025-2030. No obstante, considerando el nivel de caja inicial, se estiman niveles promedio de P\$10.6m entre el periodo mencionado.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Evaluación de Factores ASG

El propósito de la evaluación es incorporar en la calificación crediticia el impacto que los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) tienen sobre la calidad crediticia del Fideicomiso. A continuación, se presentan los principales puntos considerados, así como la etiqueta correspondiente a cada uno de los factores.

Factor Ambiental: *Superior*

Para FMTY, el desempeño ambiental es un tema prioritario, estrechamente vinculado con las expectativas de sus grupos de interés. En 2024, se invirtieron P\$23.6m en iniciativas ambientales enfocadas en cuatro áreas principales: energía, calidad del aire, biodiversidad y agua, en comparación de los P\$27.0m registrados en 2023.

Del total de la inversión, P\$11.8m se destinaron a proyectos relacionados con energía (vs. P\$19.0 en 2023), entre los que destacan la mejora de los sistemas HVAC (calefacción, ventilación y aire acondicionado), la instalación de luminarias LED en diversas propiedades y la implementación de domos para optimizar la gestión energética y maximizar el aprovechamiento de la luz natural.

En cuanto a la calidad del aire, se invirtieron P\$0.7m en proyectos destinados a mejorar la calidad del aire en interiores con sistemas de inyección de aire y detección de monóxido de carbono, en comparación de los P\$2.9m registrados en 2023, lo que contribuyó a la reducción de emisiones de carbono y a la creación de espacios más saludables para los ocupantes. Además, se destinaron P\$1.5m para la instalación de paneles solares (vs. P\$2.4m en 2023), con el objetivo de aumentar la generación de energía limpia y sostenible.

Por otra parte, P\$1.5m se invirtieron en iniciativas de biodiversidad, enfocadas en la evaluación y mitigación de los impactos ambientales, así como en el rescate y reubicación de árboles y otras especies arbóreas (vs. P\$1.4m en 2023). Estas acciones buscan proteger y preservar el entorno natural en las zonas donde FMTY opera. Por último, se invirtió un monto de P\$5.5m en el agua (vs. P\$865,210 en 2023). Esto con la instalación de medidores de consumo y equipo de bombes a lo largo del portafolio con el que cuenta Fibra MTY.

En total, estas inversiones sumaron más de P\$23.6m y tuvieron un impacto significativo. No obstante, el consumo energético se incrementó un 13.6% en comparación con el año anterior. Asimismo, las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) aumentaron un 7.0%. Es importante mencionar que, en este último, FMTY tiene como meta de reducir en al menos un 30% la huella de carbono proveniente del consumo de energía eléctrica de los equipos centrales. Asimismo, 2023, FMTY implemento la plataforma Measurabl© en el 100% de su portafolio. Esta herramienta permite recopilar y analizar datos relacionados con el consumo energético, lo que ha facilitado la implementación de controles más estrictos y el monitoreo continuo de los avances de sostenibilidad.

En línea con su compromiso de sostenibilidad, el Fideicomiso estableció metas claras para promover prácticas responsables en todos sus inmuebles. Desde 2021 se busca instalar iluminación LED en el 100% de las áreas comunes de sus edificios corporativos. Además, en 2022 se fijaron como objetivo: impulsar prácticas sustentables con sus inquilinos mediante la inclusión de la cláusula de arrendamiento verde en el 100% de los nuevos contratos, las renovaciones, y/o modificaciones de



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

arrendamiento. Este resultado registró una disminución en sus resultados en comparación con el periodo anterior, ya que al cierre de 2024 se registró un total de 105,701 m² de superficie arrendada bajo esta modalidad, frente a los 195,040 m² registrados en 2023. Adicionalmente, desde 2022 se elaboró un plan de acción para la biodiversidad, cuya implementación inició 2024. Estas acciones fortalecen el compromiso de FMTY con la sostenibilidad y la preservación del medio ambiente.

En reconocimiento a estos esfuerzos, el fideicomiso mantuvo en 2024 el distintivo *Green Lease Leader* nivel oro, recibido en 2023, y busca alcanzar el nivel Platinum para 2025. Esto incluye la adopción de las recomendaciones del *Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)*, las cuales fomentan una gestión integral de los riesgos climáticos físicos y de transición en todas las propiedades. De igual forma se busca que el 100% de los nuevos contratos y/o renovaciones / modificaciones de arrendamiento incluyan las cláusulas de arrendamiento verde. Al cierre de 2024, un total de 298,695 m² de superficie de área rentada cuenta con clausulado verde, el cual es el 15.9% del total de su portafolio (1,871,530 m²).

Durante el año 2022, destaca que, Fibra MTY concluyó el proceso de certificación LEED O+M v4.1 (Leadership in Energy and Environmental Design for Operations and Maintenance), y al cierre del 2024, el Fideicomiso cuenta con 19 edificios certificados LEED que comprenden 10 edificios de oficinas y un edificio comercial certificado LEED O+M (Operations and Maintenance por sus siglas en inglés), así como ocho edificios industriales certificados LEED Core & Shell y un edificio industrial con certificado LEED BD+C.

Factor Social: Promedio

En 2024, Fibra MTY continuó siendo una destacada fuente de empleo al contar con 59 de manera directa. De estos, el 44.1% correspondió a mujeres y el 55.9% a hombres. Además, Fibra MTY demuestra su compromiso con el bienestar de sus empleados mediante la implementación de políticas que previenen el acoso, hostigamiento, discriminación y violencia laboral. Ese mismo año, la satisfacción laboral alcanzó un índice del 90%. La Fibra fomenta la equidad salarial ofreciendo sueldos competitivos, los cuales se establecen en función de las competencias y el nivel de responsabilidad de cada puesto. Asimismo, los colaboradores reciben no solo una compensación fija, sino también prestaciones que superan lo estipulado en la ley.

El Fideicomiso también mantiene una política de prevención de riesgos psicosociales, la cual tiene como objetivo establecer los lineamientos para identificar, analizar y prevenir los factores de riesgo psicosocial derivados o con motivo de la relación de trabajo y sus actividades, así como promover un entorno organizacional favorable. Como muestra de aquello, se realizan encuestas de riesgos psicoemocionales, y encuestas de clima laboral, donde los resultados indicaron que, en el 2024, 96.0% de los colaboradores sienten que Fibra MTY es un lugar físicamente seguro para trabajar, y 79.0% sienten que es un lugar psicológica y emocionalmente saludable para trabajar. De igual forma, en el 2024, se registró un accidente laboral registrables derivadas de la actividad laboral.

En el mismo sentido, Fibra MTY se preocupa por apoyar a las comunidades de las que forma parte. Por lo que, en el 2024, realizó donaciones por P\$2.2m a 8 organizaciones no gubernamentales, de las cuales destaca la Cruz Roja, Centro de Estudios Eugenio Garza Sada, Pro-superación Familiar Neolonesa y Fundación Comunitar. Han sido más de 5.8 millones de beneficiarios gracias a las donaciones y programas de apoyo a la comunidad. Fibra MTY fomenta el voluntariado en sus



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

colaboradores en iniciativas de desarrollo social y ambiental. En 2024 se sumaron más de 70 horas de voluntariado entre sus colaboradores.

Factor Gobernanza: *Superior*

Fibra MTY cuenta con un sólido comité técnico, encargado de la toma de decisiones estratégicas. Hasta septiembre de 2024, el comité estaba integrado por 10 miembros, con una composición del 30% mujeres y 70% hombres, de los cuales el 80% son miembros independientes. Este comité está conformado por profesionales con amplia experiencia en compromisos significativos y en la dirección de empresas públicas. Además, muchos de sus integrantes participan activamente en organizaciones, asociaciones y consejos empresariales relacionados con temas ambientales, sociales y de gobernanza

El Comité Técnico de FMTY es respaldado por otros comités especializados en auditoría, prácticas corporativas, inversiones, nominaciones y endeudamiento, lo que garantiza una gestión integral y bien fundamentada. Además, el Fideicomiso cuenta con una asamblea de tenedores, fortaleciendo la representación de sus inversionistas. Su estructura de gobierno corporativo está diseñada en conformidad con las mejores prácticas corporativas y estándares internacionales. En 2021, 2022 y 2023, recibió el reconocimiento de S&P Global Rating como la fibra con la mejor calificación en criterios de gobierno corporativo en México.

Asimismo, para garantizar la calidad de sus espacios y operaciones, FMTY logró en 2024 certificaciones como *Las Mejores Empresas para Trabajar en México* y recibió el reconocimiento otorgado por *50/50 Women on Board* por ser una de las Empresas con mayor presencia de mujeres en su Comité Técnico.

La administración interna del fideicomiso está a cargo de un equipo de alta dirección, responsable de operar y gestionar el fideicomiso alineado los intereses de los inversionistas con los operadores. Este equipo cuenta con un esquema de compensación que incluye una parte fija, basada en cuotas y porcentajes sobre el valor de los activos administrados, y una parte variable que se compone de bonos monetarios y bonos en CBFIs.

Fibra MTY realiza estudios y análisis de materialidad al menos cada dos años, con el apoyo de Deloitte Asesoría en Riesgo, para identificar y actualizar los temas internos y externos relevantes para cada uno de sus grupos de interés. Estos estudios permiten identificar riesgos y oportunidades que pueden impactar al Fideicomiso. Los resultados de estos análisis son revisados y, en su caso, aprobados por la Comisión ASG al menos una vez al año. Además, FMTY gestiona riesgos y oportunidades aplicando su principio de preocupación, mediante el cual implementa medidas proporcionales a la magnitud del daño previsto. Como parte de este enfoque, se ha identificado 91 riesgos potenciales en los procesos de ciclo completo del Fideicomiso, abarcando aspectos financieros, de cumplimiento, operativos, de mercado, estratégicos y de ciberseguridad.

Por otro lado, FMTY cuenta con un código de ética supervisado por el comité de ética, al cual el 100% de sus colaboradores han formalizado su adhesión. Este código tiene como principal objetivo combatir la corrupción y promover una conducta ética entre los colaboradores. Además, la empresa se ha fijado como meta el desarrollo del Programa ASG de proveedores para el periodo 2024-2025. Este código de conducta establece normas y estándares éticos claros, invitando también a sus proveedores



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

a comprometerse con temas clave como el cumplimiento regulatorio, prácticas laborales justas, derechos humanos, protección al medio ambiente y la lucha contra la corrupción.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al cierre									
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVOS TOTALES	28,992	46,013	42,580	43,607	43,840	45,616	46,246	46,332	44,459	42,587
Activo Circulante	1,445	7,555	5,469	3,411	3,999	4,200	4,672	4,793	10,065	5,428
Efectivo y Equivalentes de efectivo	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	4,567	7,540	3,357
Inversiones Temporales	0	1,363	31	31	31	31	31	31	848	31
Cuentas x Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	37	81	95	103	101	109	111	117	98	96
Impuestos por Recuperar	49	372	10	260	88	78	40	26	92	207
Otros Activos Circulantes	30	43	42	44	46	48	50	52	807	42
Activos Disponibles para su venta	290	361	1,624	0	0	0	0	0	680	1,694
Activos no Circulantes	27,547	38,458	37,110	40,196	39,842	41,416	41,575	41,539	34,394	37,160
Cuentas x cobrar por venta de propiedades	0	109	63	232	111	8	39	31	106	109
Propiedades de Inversión y Mobiliario y Equipo	27,273	38,123	36,912	39,817	39,586	41,253	41,378	41,342	34,115	36,913
Activos Intangibles	9	6	5	5	5	5	5	5	7	5
Otros Activos	179	217	131	141	139	149	153	161	164	132
Instrumentos Financieros Derivados	66	54	4	4	4	4	4	4	28	4
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	36	39	37	41	40	43	44	46	39	42
Otros (Comisiones, Depósitos en garantía, Seguros)	77	124	89	97	95	103	105	111	97	86
PASIVOS TOTALES	8,214	12,635	12,294	13,821	14,288	16,306	17,236	17,629	12,061	12,160
Pasivo Circulante	564	948	1,064	7,680	1,007	375	375	382	1,327	1,068
Pasivos con Costo	253	513	707	7,311	638	0	0	0	983	697
Intereses por pagar	44	57	102	102	102	102	102	102	104	102
Proveedores	76	117	108	116	117	120	120	124	99	121
Impuestos por pagar	40	91	19	19	19	19	19	19	24	19
Otros sin costo	150	170	129	131	131	133	134	136	117	128
Provisiones y Depósitos Arrendamientos	32	34	30	30	30	30	30	30	41	30
Beneficios a Empleados	22	27	28	28	28	28	28	28	24	28
Pasivos por Adquisición de Propiedades	68	72	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos de Arrendamiento CP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos de Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Pasivos Diferidos	10	20	32	34	34	36	37	39	35	31
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	21	21	21	21	21	21	0	21
Pasivos no Circulantes	7,650	11,686	11,229	6,141	13,281	15,932	16,860	17,247	10,733	11,092
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	7,344	11,275	10,790	5,692	12,823	15,463	16,381	16,758	10,322	10,662
Impuestos Diferidos	2	4	0	0	0	0	0	0	3	0
Otros Pasivos no Circulantes	304	408	439	448	458	468	478	489	408	429
Provisiones y depósitos de arrendatarios	207	305	314	324	333	343	354	364	259	304
Instrumentos Financieros	0	23	49	49	49	49	49	49	65	49
Pasivos por arrendamiento LP	77	73	76	76	76	76	76	76	74	76
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. Contrato Arre.	20	7	0	0	0	0	0	0	10	0
CAPITAL CONTABLE	20,778	33,379	30,286	29,786	29,552	29,310	29,011	28,703	32,399	30,428
Capital Contribuido	21,636	28,472	28,667	28,667	28,667	28,667	28,667	28,667	28,665	28,667
Utilidades Acumuladas	-12	-2,981	1,864	-739	-1,350	-1,720	-2,114	-2,494	-2,378	2,467
Utilidad del Ejercicio	-912	7,347	-211	1,892	2,270	2,397	2,492	2,565	5,446	-671
Otros Resultados Integrales	66	541	-35	-35	-35	-35	-35	-35	666	-35
Deuda Total	7,597	11,788	11,497	13,004	13,461	15,463	16,381	16,758	11,306	11,360
Deuda Neta	6,558	6,452	7,830	10,031	9,728	11,529	11,941	12,191	3,766	8,002
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	26.2%	25.6%	27.0%	29.8%	30.7%	33.9%	35.4%	36.2%	25.4%	26.7%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,357	3,428	3,576	3,756	3,957	4,060	1,958	2,529
Ingresos por Arrendamiento	2,025	2,579	3,204	3,265	3,407	3,581	3,776	3,872	1,852	2,414
Ingresos por Estacionamiento	15	23	13	12	12	13	13	13	10	10
Ingresos por Mantenimiento	112	131	141	151	156	162	168	174	96	104
Gastos de Generales	367	448	540	576	591	609	629	636	330	399
Gastos de Operación	205	257	284	300	311	323	329	332	188	212
Gastos de Administración	162	191	256	276	280	286	300	304	141	187
EBITDA	1,785	2,285	2,817	2,852	2,985	3,147	3,328	3,424	1,628	2,130
Depreciación y Amortización	20	21	19	22	23	23	24	24	18	14
Depreciación y Amortización	7	8	7	8	8	8	8	8	6	5
Depreciación por derecho de uso	5	4	6	7	7	7	7	7	4	4
Comisiones de Arrendamiento	8	9	6	8	8	8	9	9	7	4
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,766	2,264	2,798	2,830	2,962	3,124	3,304	3,401	1,610	2,116
Otros Ingresos y (gastos) netos	-56	-157	-53	0	0	0	0	0	-119	-53
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,710	2,107	2,745	2,830	2,962	3,124	3,304	3,401	1,491	2,063
Ingresos por Intereses	342	719	349	222	205	200	256	281	518	290
Intereses Pagados	531	637	647	581	593	610	703	733	465	506
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	2	6	1	2	2	2	2	2	3	1
Ingreso Financiero Neto	-191	75	-299	-360	-389	-412	-448	-454	50	-217
Resultado Cambiario	574	-1,258	1,153	-573	-298	-309	-358	-376	-1,269	1,290
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-2,999	6,433	-3,797	0	0	0	0	0	5,180	-3,797
Resultado Integral de Financiamiento	-2,615	5,250	-2,943	-933	-687	-721	-806	-830	3,962	-2,723
Utilidad después del RIF	-905	7,357	-198	1,897	2,275	2,403	2,498	2,571	5,452	-660
Impuestos sobre la Utilidad	7	10	13	4	5	6	6	6	7	11
Impuestos Causados	7	10	13	4	5	6	6	6	7	11
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	-912	7,347	-211	1,892	2,270	2,397	2,492	2,565	5,446	-671
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	-912	7,347	-211	1,892	2,270	2,397	2,492	2,565	5,446	-671
Cifras UDM									Cifras UDM	
Cambio en Ventas (%)	43.4%	27.0%	22.8%	2.1%	4.3%	5.0%	5.3%	2.6%	33.5%	28.8%
Factor de Ocupación	96.3%	96.2%	96.0%	97.7%	97.7%	97.9%	97.9%	98.1%	96.0%	96.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)***	1.7	1.9	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.4	1.8	2.1
NOI	1,947	2,476	3,073	3,128	3,265	3,433	3,628	3,728	2,321	3,024
Margen NOI	90.5%	90.6%	91.5%	91.3%	91.3%	91.4%	91.7%	91.8%	90.5%	91.5%
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	83.9%	83.2%	83.5%	83.8%	84.1%	84.3%	83.2%	84.3%
Tasa Pasiva	6.8%	6.6%	5.6%	4.7%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	6.7%	5.9%
Tasa Activa	15.9%	11.5%	7.0%	6.6%	6.1%	6.0%	6.1%	6.2%	10.7%	8.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.

*** Cifras en millones de metros cuadrados



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	-905	7,357	-198	1,897	2,275	2,403	2,498	2,571	5,452	-660
Estimaciones del Periodo	2	5	10	0	0	0	0	0	4	10
Ajuste Lineal de Ingresos por arrendamiento	-22	-6	-0	0	0	0	0	0	-6	-0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-20	-1	9	0	0	0	0	0	-2	9
Depreciación y Amortización	10	9	9	15	15	15	15	15	7	5
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2,999	-6,436	3,797	0	0	0	0	0	-5,180	3,797
Comisiones por Arrendamiento	8	12	2	8	8	8	9	9	8	0
Intereses a Favor	-342	-719	-349	-222	-205	-200	-256	-281	-518	-290
Fluctuación Cambiaria	-587	1,258	-1,153	573	298	309	358	376	1,273	-1,290
Otras Partidas	56	159	53	0	0	0	0	0	119	53
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	2,143	-5,716	2,359	373	115	132	126	119	-4,290	2,275
Intereses Devengados	535	641	652	581	593	610	703	733	469	510
Intereses por Arrendamiento	2	6	1	0	0	0	0	0	3	1
Otras Partidas	-13	-13	-10	0	0	0	0	0	-10	-10
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	524	634	643	581	593	610	703	733	462	501
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,742	2,274	2,812	2,851	2,983	3,146	3,327	3,423	1,622	2,125
Decremento (Incremento) en Clientes	-19	-35	-35	-8	2	-8	-2	-6	-59	-36
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	62	-340	349	-270	165	-11	25	-5	-137	154
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	-0	1	9	1	4	-0	4	1	14
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	33	-21	12	9	13	11	13	39	-31
Capital de trabajo	39	-342	294	-257	176	-3	33	6	-155	101
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-2	-10	-12	-4	-5	-6	-6	-6	-9	-11
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	37	-352	283	-262	171	-9	28	-0	-164	90
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,779	1,921	3,095	2,589	3,155	3,137	3,354	3,423	1,458	2,215
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Adquisición de Propiedades de Inversión	-13,026	-4,764	-4,272	-6,079	-2,072	-1,845	-933	-610	-2,118	-4,272
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	42	294	400	4,790	2,296	170	801	637	0	330
Inversiones Temporales	-1	-1,800	0	0	0	0	0	0	-1,800	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	1,056	888	0	0	0	0	0	1,056	888
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	-13	-15	0	0	0	0	0	0	-15	0
Intereses Cobrados	342	601	324	222	205	200	256	281	415	265
Otras Partidas	-1	-1	39	-170	121	103	-31	8	-5	-7
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-12,658	-4,629	-2,620	-1,237	550	-1,372	93	317	-2,467	-2,796
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-10,879	-2,708	474	1,352	3,704	1,765	3,448	3,740	-1,009	-580
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Bursátil	9,368	9,294	5,616	1,669	7,638	2,335	560	0	8,495	1,616
Amortización de Financiamientos Bancarios	-5,837	-7,157	-4,755	-736	-7,479	-642	0	0	-6,349	-755
Amortización de Otros Financiamientos	-2	4	-2	-7	-7	-7	-7	-7	2	-0
Intereses Pagados y otras partidas	-451	-604	-586	-581	-593	-610	-703	-733	-356	-445
Intereses Pagados por Arrendamiento	-2	-6	-1	0	0	0	0	0	-3	-1
Financiamiento "Ajeno"	3,075	1,531	272	346	-440	1,076	-150	-741	1,788	415
Aportaciones de los fideicomitentes	6,831	7,413	272	0	0	0	0	0	7,413	272
Otros Activos	-568	121	-10	0	0	0	0	0	-313	-10
Recompra de CBFIs	-65	-392	-136	0	0	0	0	0	-215	-136
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	-1,499	-2,056	-2,502	-2,392	-2,504	-2,640	-2,791	-2,872	-1,454	-1,899
Financiamiento "Propio"	4,699	5,086	-2,377	-2,392	-2,504	-2,640	-2,791	-2,872	5,431	-1,774
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	7,774	6,617	-2,104	-2,046	-2,944	-1,564	-2,941	-3,613	7,219	-1,359
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-3,106	3,909	-1,630	-694	760	201	506	127	6,210	-1,939
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-133	387	-39	0	0	0	0	0	291	-39
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,277	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	1,039	5,335
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	4,567	7,540	3,357
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	556	1,783	2,382	1,907	2,468	2,446	2,658	2,722	811	2,387
Amortización de Deuda	5,839	7,152	4,757	743	7,486	649	7	7	5,909	1,563
Revolencia automática	-5,839	-7,152	-4,757	-743	-7,486	-649	-7	-7	-5,909	-1,563
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	110	3	262	358	387	410	446	452	-41	-241
Servicio de la Deuda 12m	110	3	262	358	387	410	446	452	41	241
DSCR	5.1	543.8	9.1	5.3	6.4	6.0	6.0	6.0	19.8	9.9
Caja Inicial Disponible	4,277	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	1,039	5,335
DSCR con Caja Inicial	44.1	860.7	29.4	15.5	14.0	15.1	14.8	15.8	45.2	32.0
Deuda Neta a FLE 12m	11.8	3.6	3.3	5.3	3.9	4.7	4.5	4.5	4.6	3.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	3.7	2.8	2.8	3.5	3.3	3.7	3.6	3.6	1.8	2.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.

Flujo Libre de Efectivo	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,779	1,921	3,095	2,589	3,155	3,137	3,354	3,423	1,306	2,387
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,086	524	671	675	679	684	689	694	684	120
+ Ajustes Especiales al FLE	(4)	(2)	(3)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(4)	(2)
+ Diferencia en Cambios	(133)	387	(39)	0	0	0	0	0	194	122
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	2,382	1,907	2,468	2,446	2,658	2,722	811	2,387

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

***Corresponde a distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al cierre									
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVOS TOTALES	28,992	46,013	42,393	43,246	43,274	44,809	45,152	44,912	44,459	42,587
Activo Circulante	1,445	7,555	5,256	3,024	3,413	3,377	3,567	3,366	10,065	5,428
Efectivo y Equivalentes de efectivo	1,039	5,335	3,464	2,521	3,053	2,977	3,170	2,932	7,540	3,357
Inversiones Temporales	0	1,363	31	31	31	31	31	31	848	31
Cuentas x Cobrar a Clientes por alquiler de propiedades	37	81	84	167	195	242	276	325	98	96
Impuestos por Recuperar	49	372	10	260	88	78	40	26	92	207
Otros Activos Circulantes	30	43	42	44	46	48	50	52	807	42
Activos Disponibles para su venta	290	361	1,624	0	0	0	0	0	680	1,694
Activos no Circulantes	27,547	38,458	37,137	40,222	39,861	41,432	41,585	41,547	34,394	37,160
Cuentas x cobrar por venta de propiedades	0	109	63	232	111	8	39	31	106	109
Propiedades de Inversión y Mobiliario y Equipo	27,273	38,123	36,912	39,817	39,586	41,253	41,378	41,342	34,115	36,913
Activos Intangibles	9	6	5	5	5	5	5	5	7	5
Otros Activos	179	217	157	167	158	165	163	168	164	132
Instrumentos Financieros Derivados	66	54	4	4	4	4	4	4	28	4
Activos por efecto lineal de ingresos por arrendamiento	36	39	38	40	38	40	39	40	39	42
Otros (Comisiones, Depósitos en garantía, Seguros)	77	124	116	123	117	122	120	124	97	86
PASIVOS TOTALES	8,214	12,635	12,295	13,811	14,271	16,287	17,213	17,604	12,061	12,160
Pasivo Circulante	564	948	1,066	7,670	990	356	353	357	1,327	1,068
Pasivos con Costo	253	513	707	7,311	638	0	0	0	983	697
Intereses por pagar	44	57	102	102	102	102	102	102	104	102
Proveedores	76	117	113	110	105	108	106	109	99	121
Impuestos por pagar	40	91	19	19	19	19	19	19	24	19
Otros sin costo	150	170	125	127	125	127	126	127	117	128
Provisiones y Depósitos Arrendamientos	32	34	30	30	30	30	30	30	41	30
Beneficios a Empleados	22	27	28	28	28	28	28	28	24	28
Pasivos por Adquisición de Propiedades	68	72	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos de Arrendamiento CP	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pasivos Diferidos de Contrato de Arrendamiento	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Pasivos Diferidos	10	20	28	30	28	29	29	30	35	31
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	21	21	21	21	21	21	0	21
Pasivos no Circulantes	7,650	11,686	11,229	6,141	13,281	15,932	16,860	17,247	10,733	11,092
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	7,344	11,275	10,790	5,692	12,823	15,463	16,381	16,758	10,322	10,662
Impuestos Diferidos	2	4	0	0	0	0	0	0	3	0
Otros Pasivos no Circulantes	304	408	439	448	458	468	478	489	408	429
Provisiones y depósitos de arrendatarios	207	305	314	324	333	343	354	364	259	304
Instrumentos Financieros	0	23	49	49	49	49	49	49	65	49
Pasivos por arrendamiento LP	77	73	76	76	76	76	76	76	74	76
Adq. Propiedades Inversión y Pasivos Dif. Contrato Arre.	20	7	0	0	0	0	0	0	10	0
CAPITAL CONTABLE	20,778	33,379	30,098	29,435	29,003	28,522	27,939	27,308	32,399	30,428
Capital Contribuido	21,636	28,472	28,667	28,667	28,667	28,667	28,667	28,667	28,665	28,667
Utilidades Acumuladas	-12	-2,981	1,864	-227	-889	-1,320	-1,816	-2,381	-2,378	2,467
Utilidad del Ejercicio	-912	7,347	-399	1,030	1,260	1,210	1,122	1,057	5,446	-671
Otros Resultados Integrales	66	541	-35	-35	-35	-35	-35	-35	666	-35
Deuda Total	7,597	11,788	11,497	13,004	13,461	15,463	16,381	16,758	11,306	11,360
Deuda Neta	6,558	6,452	8,033	10,483	10,408	12,486	13,212	13,826	3,766	8,002
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	26.2%	25.6%	27.1%	30.1%	31.1%	34.5%	36.3%	37.3%	25.4%	26.7%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Ingresos Totales	2,152	2,733	3,262	2,971	3,004	3,039	3,102	3,107	1,958	2,529
Ingresos por Arrendamiento	2,025	2,579	3,108	2,808	2,836	2,866	2,923	2,923	1,852	2,414
Ingresos por Estacionamiento	15	23	13	12	12	13	13	13	10	10
Ingresos por Mantenimiento	112	131	141	151	156	161	166	171	96	104
Gastos de Generales	367	448	630	953	987	1,023	1,069	1,096	330	399
Gastos de Operación	205	257	386	706	712	717	723	720	188	212
Gastos de Administración	162	191	244	247	275	306	345	376	141	187
EBITDA	1,785	2,285	2,632	2,019	2,017	2,016	2,033	2,012	1,628	2,130
Depreciación y Amortización	20	21	22	33	33	34	34	34	18	14
Depreciación y Amortización	7	8	7	8	8	8	8	8	6	5
Depreciación por derecho de uso	5	4	6	7	7	7	7	7	4	4
Comisiones de Arrendamiento	8	9	9	18	18	19	19	19	7	4
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,766	2,264	2,610	1,986	1,984	1,983	1,999	1,978	1,610	2,116
Otros Ingresos y (gastos) netos	-56	-157	-53	0	0	0	0	0	-119	-53
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,710	2,107	2,557	1,986	1,984	1,983	1,999	1,978	1,491	2,063
Ingresos por Intereses	342	719	349	202	171	150	188	193	518	290
Intereses Pagados	531	637	647	581	593	610	703	733	465	506
Gastos Financieros por Arrendamiento Operativo	2	6	1	2	2	2	2	2	3	1
Ingreso Financiero Neto	-191	75	-299	-380	-423	-461	-516	-542	50	-217
Resultado Cambiario	574	-1,258	1,153	-573	-298	-309	-358	-376	-1,269	1,290
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-2,999	6,433	-3,797	0	0	0	0	0	5,180	-3,797
Resultado Integral de Financiamiento	-2,615	5,250	-2,943	-953	-721	-770	-874	-918	3,962	-2,723
Utilidad después del RIF	-905	7,357	-386	1,033	1,263	1,212	1,125	1,059	5,452	-660
Impuestos sobre la Utilidad	7	10	12	2	3	3	3	2	7	11
Impuestos Causados	7	10	12	2	3	3	3	2	7	11
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	-912	7,347	-399	1,030	1,260	1,210	1,122	1,057	5,446	-671
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	-912	7,347	-399	1,030	1,260	1,210	1,122	1,057	5,446	-671
Cifras UDM									Cifras UDM	
Cambio en Ventas (%)	43.4%	27.0%	19.3%	-8.9%	1.1%	1.2%	2.1%	0.2%	33.5%	28.8%
Factor de Ocupación	96.3%	96.2%	85.4%	87.8%	87.4%	87.3%	86.7%	86.4%	96.0%	96.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)***	1.7	1.9	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.4	1.8	2.1
NOI	1,947	2,476	2,876	2,266	2,293	2,322	2,378	2,387	2,321	3,024
Margen NOI	90.5%	90.6%	88.2%	76.3%	76.3%	76.4%	76.7%	76.8%	90.5%	91.5%
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	80.7%	67.9%	67.1%	66.3%	65.5%	64.7%	83.2%	84.3%
Tasa Pasiva	6.8%	6.6%	5.6%	4.7%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	6.7%	5.9%
Tasa Activa	15.9%	11.5%	7.1%	6.7%	6.1%	6.0%	6.2%	6.3%	10.7%	8.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.

*** Cifras en millones de metros cuadrados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	-905	7,357	-386	1,033	1,263	1,212	1,125	1,059	5,452	-660
Estimaciones del Periodo	2	5	10	0	0	0	0	0	4	10
Ajuste Lineal de Ingresos por arrendamiento	-22	-6	-0	0	0	0	0	0	-6	-0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-20	-1	9	0	0	0	0	0	-2	9
Depreciación y Amortización	10	9	9	15	15	15	15	15	7	5
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	2,999	-6,436	3,797	0	0	0	0	0	-5,180	3,797
Comisiones por Arrendamiento	8	12	4	18	18	19	19	19	8	0
Intereses a Favor	-342	-719	-349	-202	-171	-150	-188	-193	-518	-290
Fluctuación Cambiaria	-587	1,258	-1,153	573	298	309	358	376	1,273	-1,290
Otras Partidas	56	159	53	0	0	0	0	0	119	53
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	2,143	-5,716	2,361	404	160	192	204	217	-4,290	2,275
Intereses Devengados	535	641	652	581	593	610	703	733	469	510
Intereses por Arrendamiento	2	6	1	0	0	0	0	0	3	1
Otras Partidas	-13	-13	-10	0	0	0	0	0	-10	-10
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	524	634	643	581	593	610	703	733	462	501
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,742	2,274	2,626	2,017	2,016	2,015	2,031	2,010	1,622	2,125
Decremento (Incremento) en Clientes	-19	-35	-24	-83	-28	-47	-34	-49	-59	-36
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	62	-340	320	-280	161	-18	20	-12	-137	154
Incremento (Decremento) en Proveedores	-5	-0	6	-2	-5	3	-2	3	1	14
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	33	-24	11	8	11	10	12	39	-31
Capital de trabajo	39	-342	277	-354	136	-51	-7	-47	-155	101
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-2	-10	-11	-2	-3	-3	-3	-2	-9	-11
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	37	-352	266	-356	133	-53	-9	-49	-164	90
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	1,779	1,921	2,893	1,661	2,149	1,961	2,022	1,961	1,458	2,215
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Adquisición de Propiedades de Inversión	-13,026	-4,764	-4,272	-6,079	-2,072	-1,845	-933	-610	-2,118	-4,272
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	42	294	400	4,790	2,296	170	801	637	0	330
Inversiones Temporales	-1	-1,800	0	0	0	0	0	0	-1,800	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	1,056	888	0	0	0	0	0	1,056	888
Construcción en proceso en activo por derecho de uso	-13	-15	0	0	0	0	0	0	-15	0
Intereses Cobrados	342	601	324	202	171	150	188	193	415	265
Otras Partidas	-1	-1	39	-170	121	103	-31	8	-5	-7
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-12,658	-4,629	-2,620	-1,257	516	-1,421	25	229	-2,467	-2,796
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-10,879	-2,708	272	403	2,664	540	2,048	2,190	-1,009	-580
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Bursátil	9,368	9,294	5,616	1,669	7,638	2,335	560	0	8,495	1,616
Amortización de Financiamientos Bancarios	-5,837	-7,157	-4,755	-736	-7,479	-642	0	0	-6,349	-755
Amortización de Otros Financiamientos	-2	4	-2	-7	-7	-7	-7	-7	2	-0
Intereses Pagados y otras partidas	-451	-604	-586	-581	-593	-610	-703	-733	-356	-445
Intereses Pagados por Arrendamiento	-2	-6	-1	0	0	0	0	0	-3	-1
Financiamiento "Ajeno"	3,075	1,531	272	346	-440	1,076	-150	-741	1,788	415
Aportaciones de los fideicomitentes	6,831	7,413	272	0	0	0	0	0	7,413	272
Otros Activos	-568	121	-10	0	0	0	0	0	-313	-10
Recompra de CBFIs	-65	-392	-136	0	0	0	0	0	-215	-136
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	-1,499	-2,056	-2,502	-1,693	-1,692	-1,691	-1,705	-1,687	-1,454	-1,899
Financiamiento "Propio"	4,699	5,086	-2,377	-1,693	-1,692	-1,691	-1,705	-1,687	5,431	-1,774
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	7,774	6,617	-2,104	-1,347	-2,132	-615	-1,855	-2,428	7,219	-1,359
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-3,106	3,909	-1,832	-944	532	-75	192	-238	6,210	-1,939
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-133	387	-39	0	0	0	0	0	291	-39
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,277	1,039	5,335	3,464	2,521	3,053	2,977	3,170	1,039	5,335
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,039	5,335	3,464	2,521	3,053	2,977	3,170	2,932	7,540	3,357
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	556	1,783	2,180	1,316	1,802	1,612	1,671	1,607	811	2,387
Amortización de Deuda	5,839	7,152	4,757	743	7,486	649	7	7	5,909	1,563
Revolencia automática	-5,839	-7,152	-4,757	-743	-7,486	-649	-7	-7	-5,909	-1,563
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	110	3	262	379	422	460	514	540	-41	-241
Servicio de la Deuda 12m	110	3	262	379	422	460	514	540	41	241
DSCR	5.1	543.8	8.3	3.5	4.3	3.5	3.2	3.0	19.8	9.9
Caja Inicial Disponible	4,277	1,039	5,335	3,464	2,521	3,053	2,977	3,170	1,039	5,335
DSCR con Caja Inicial	44.1	860.7	28.7	12.6	10.2	10.1	9.0	8.8	45.2	32.0
Deuda Neta a FLE 12m	11.8	3.6	3.7	8.0	5.8	7.7	7.9	8.6	4.6	3.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	3.7	2.8	3.1	5.2	5.2	6.2	6.5	6.9	1.8	2.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T25.

Flujo Libre de Efectivo	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,779	1,921	2,893	1,661	2,149	1,961	2,022	1,961	1,306	2,387
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,086	524	671	337	340	342	344	347	684	120
+ Ajustes Especiales al FLE	(4)	(2)	(3)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(4)	(2)
+ Diferencia en Cambios	(133)	387	(39)	0	0	0	0	0	194	122
Flujo Libre de Efectivo	556	1,783	2,180	1,316	1,802	1,612	1,671	1,607	811	2,387

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY.

***Corresponde a distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra MTY debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en años calendario. Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base de años calendario.

DSCR con Caja. Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

Loan To Value (LTV). Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%

Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t-1	10%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024 Criterios Generales Metodológicos, octubre 2024
Calificación anterior	Fibra MTY LP*: HR AAA Perspectiva Estable Fibra MTY CP* HR+1 Perspectiva Estable FMTY 20D*: HR AAA Perspectiva Estable Fibra MTY LP (G)**: HR BBB+ (G) Perspectiva Estable FMTY 20D (G)**: HR BBB+ (G) Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	*16 de diciembre de 2024 **03 de noviembre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T23-3T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por EY
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de 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, y pueden

estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS