



25 DE SEPTIEMBRE, 2025

FMTY14

DEVOLUCIÓN DE IVA

FIBRA MTY | FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/2157

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA MTY

DEVOLUCIÓN DE IVA

Calificación de Fitch Ratings: AA+(mex) / Estable

25 de septiembre de 2025

FIBRA MTY ES UN FIDEICOMISO MEXICANO FORMADO PRIMORDIALMENTE PARA ADQUIRIR, ADMINISTRAR, DESARROLLAR Y RENTAR PROPIEDADES DESTINADAS AL SECTOR DE OFICINAS E INDUSTRIAL.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FIBRA MTY ANUNCIA LA OBTENCIÓN DE LA DEVOLUCIÓN DEL IVA CORRESPONDIENTE A LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD MELI LEÓN POR UN IMPORTE DE \$295.8 MILLONES DE PESOS.

Monterrey, Nuevo León, a 24 de septiembre de 2025– Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a la adquisición de la propiedad MeLi León. El importe de la devolución asciende a la cantidad de \$295.8 millones de pesos, la cual incluye una actualización de \$2.6 millones de pesos. Los recursos provenientes de dicha devolución de IVA serán destinados para la inversión en propiedades industriales y/o para la operación del programa de recompra de CBFIs en cumplimiento con el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 29 de abril de 2025, dependiendo de las condiciones del mercado.

En abr'25 Fitch Ratings ratificó su calificación en 'AA+(mex)' con perspectiva estable

Calificación de Fitch Ratings

AA+ (ESTABLE)

Las calificaciones se basan en la calidad de activos buena de Fibra MTY, con una presencia significativa en el sector industrial, y en ingresos por renta estables, respaldados por tasas de ocupación altas y contratos de arrendamiento a mediano plazo. Fitch espera que la fibra continúe con la ejecución de su estrategia de crecimiento financiada con una mezcla equilibrada de deuda y capital, lo cual respalda su perfil de negocios y financiero.

Estrategia de Crecimiento

CONSISTENTE

Fitch espera que Fibra MTY continúe aprovechando el impulso fuerte en el sector industrial de México debido a la relocalización cercana (nearshoring). La estrategia de la fibra incluye el crecimiento a través de adquisiciones adicionales de propiedades estandarizadas y expansiones de clientes existentes. Las proyecciones de Fitch consideran adquisiciones de activos industriales estandarizados por alrededor de USD900 millones en los próximos tres años, lo que incluye las dos transacciones anunciadas en el primer trimestre de 2024 con un costo aproximado de USD290 millones.

Apalancamiento

ADECUADO

Las calificaciones consideran que el apalancamiento neto de Fibra MTY se mantendrá entre 4x y 5x entre 2024 y 2026. Las proyecciones del caso base incorporan la reciente oferta de capital de MXN7,810.4 millones (USD467.9 millones) para financiar parcialmente el plan de crecimiento de la fibra. Fitch anticipa que Fibra MTY continuará financiando su estrategia de crecimiento con deuda y capital, a la vez que mantiene una métrica de deuda neta a valor de activos (LTV: loan-to-value; deuda neta sobre propiedades de inversión) igual o inferior a 35%.

Diversificación

MAYOR

La concentración por propiedad, inquilino y región continuará mejorando a medida que la fibra ejecute su plan de crecimiento. Al cierre de 2023, los 10 principales clientes representaron alrededor de 31.6% de los ingresos por rentas (2022: 45.1%; 2021: 45%) y el arrendatario más importante (Industrias Acros Whirlpool, S.A. de C.V.) contribuyó con cerca de 10.4% (2022: 18.2%; 2021: 18.3%). La concentración geográfica de la fibra también disminuyó, con ingresos generados en el estado de Nuevo León de 41% (2022: 56.3%; 2021: 56.5%).

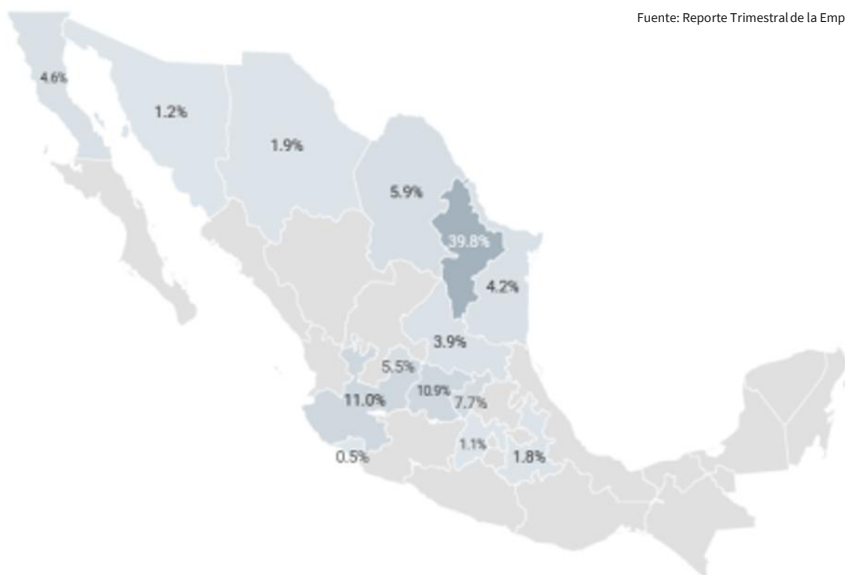
Riesgos

CONCENTRACIÓN

- Aumento de la concentración de ingresos por inquilino y/o propiedad;
- Deterioro de la rentabilidad que dé como resultado un margen EBITDA inferior a 70% de forma sostenida;
- Aumento sostenido del apalancamiento neto en rangos superiores a 6x, como resultado de un deterioro en la rentabilidad y/o adquisiciones financiadas principalmente con deuda;
- Pagos de dividendos continuamente superiores a 100% de flujo generado por las operaciones ajustado (AFFO), lo que conllevaría una estructura de capital más débil;
- Debilitamiento en el perfil de liquidez;
- Cobertura de EBITDA a intereses pagados de 2.5x o inferior;
- Cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria igual o inferior a 2x.

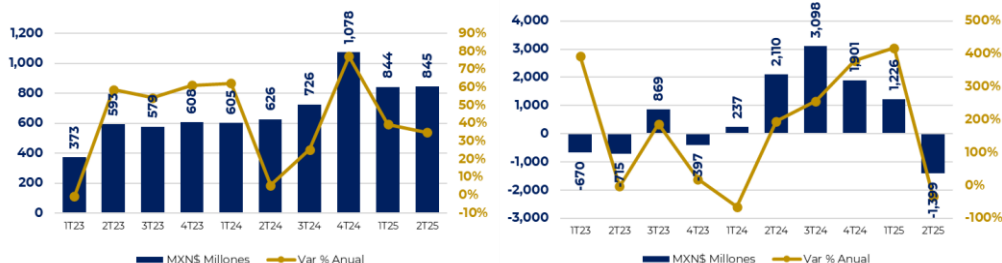
Fibra MTY - Ingresos por Ubicación (%)

Fuente: Reporte Trimestral de la Empresa 2T25



Ingresos Netos

Utilidad Neta

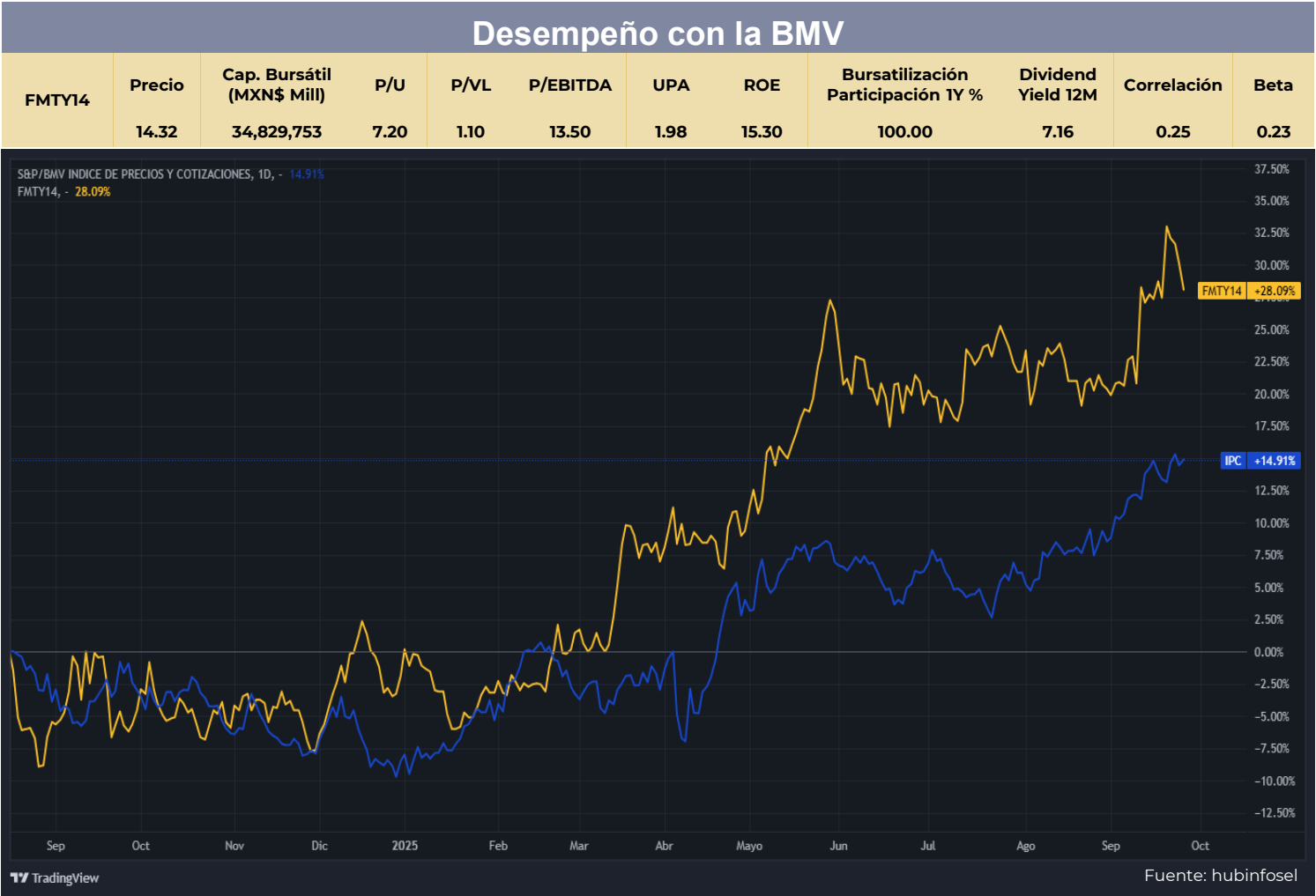


FIBRA MTY

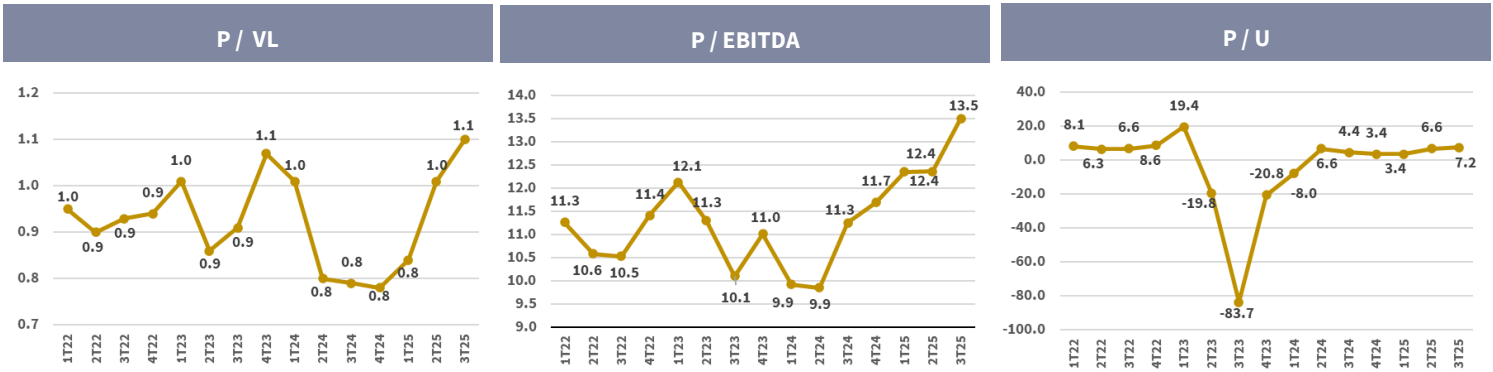
DEVOLUCIÓN DE IVA

Calificación de Fitch Ratings: AA+(mex) / Estable

25 de septiembre de 2025



INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V..

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.