



FEBRERO 05, 2026

FMTY

S&P EMITE CALIFICACIÓN CREDITICIA CORPORATIVA DE FIBRA MTY

**FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.
BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO**

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

Calificación S&P Global Ratings: 'BBB-' Estable

05 de febrero de 2026

FIBRA MTY OPERA DESDE 2014 Y SE DEDICA PRINCIPALMENTE PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO DE UN PORTAFOLIO DE INMUEBLES CORPORATIVOS EN MÉXICO, CON UN COMPONENTE PREPONDERANTE DE OFICINAS.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

S&P emite calificación crediticia corporativa de Fibra MTY con grado de inversión y perspectiva estable

Monterrey, Nuevo León, a 04 de febrero de 2026 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que la calificadora S&P Global Ratings ha emitido la calificación corporativa en escala global de BBB-, con perspectiva estable.

De acuerdo con el comunicado de S&P Global Ratings, “La calificación sobre Fibra Mty refleja la solidez de su perfil de activos, con propiedades bien ubicadas, altos niveles de ocupación y contratos de arrendamiento de largo plazo. Asimismo, consideramos que Fibra Mty continuará ejecutando su estrategia de crecimiento de largo plazo bajo políticas financieras prudentes, lo cual representa un factor de fortaleza crediticia.”

Esta calificación consolida a Fibra Mty como una emisora con grado de inversión, refuerza su acceso a los mercados de capital y es consistente con su estrategia de largo plazo basada en un crecimiento ordenado y una administración eficiente del portafolio, respaldada por un uso disciplinado de las fuentes de financiamiento y un manejo adecuado del perfil de deuda, con el objetivo de seguir creando valor y generar rendimientos ajustados al riesgo para sus inversionistas.

En feb'26 S&P Global Ratings asignó la calificación de Fibra Mty en 'BBB-' con Perspectiva Estable.

La asignación de la Calificación

Refleja su sólido perfil de activos, con propiedades bien ubicadas, altas tasas de ocupación y arrendamientos de largo plazo. El portafolio de Fibra Mty se encuentra predominantemente en los centros industriales más importantes de México, aproximadamente el 59% de sus ingresos por alquiler provienen de propiedades ubicadas en los mercados industriales del norte. El 41% restante de sus ingresos por renta proviene de las regiones Centro y Bajío.

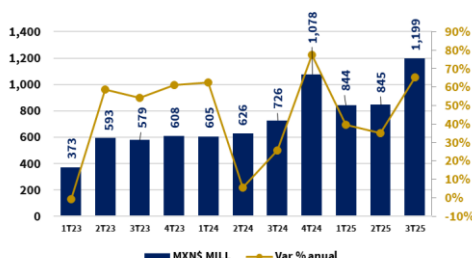
Posición sólida de Negocio

Se considera que el sector inmobiliario industrial mexicano seguirá beneficiándose de fundamentos sólidos de largo plazo, incluyendo su proximidad geográfica con Estados Unidos, una fuerza laboral calificada y competitiva y la integración de la cadena de suministro regional. Esto debería respaldar la demanda a largo plazo del sector y permitir que Fibra Mty continúe con un sólido desempeño operativo, con tasas de ocupación superiores al 95% y márgenes EBITDA superiores al 84%.

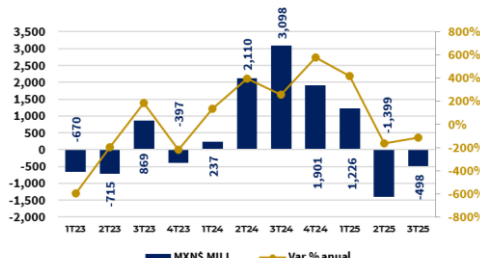
Factores que podrían bajar la calificación

- Las condiciones económicas y las actividades de arrendamiento empeoran a tal punto que obstaculizan la capacidad de la empresa para mantener las tasas de ocupación, lo que podría debilitar la predictibilidad de los flujos de efectivo.
- La empresa adopta un enfoque financiero agresivo inesperado hacia las inversiones o recompensas para los accionistas.
- Contrario a las expectativas, la vida promedio de su deuda se sitúa muy por debajo de los 3.0 años y no cuenta con un plan de remediación establecido. Esto también podría derivar en una posición de liquidez más débil si las fuentes sobre los usos de liquidez caen por debajo de 1.2x.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



FIBRA MTY

S&P EMITE CALIFICACIÓN CREDITICIA CORPORATIVA DE FIBRA MTY

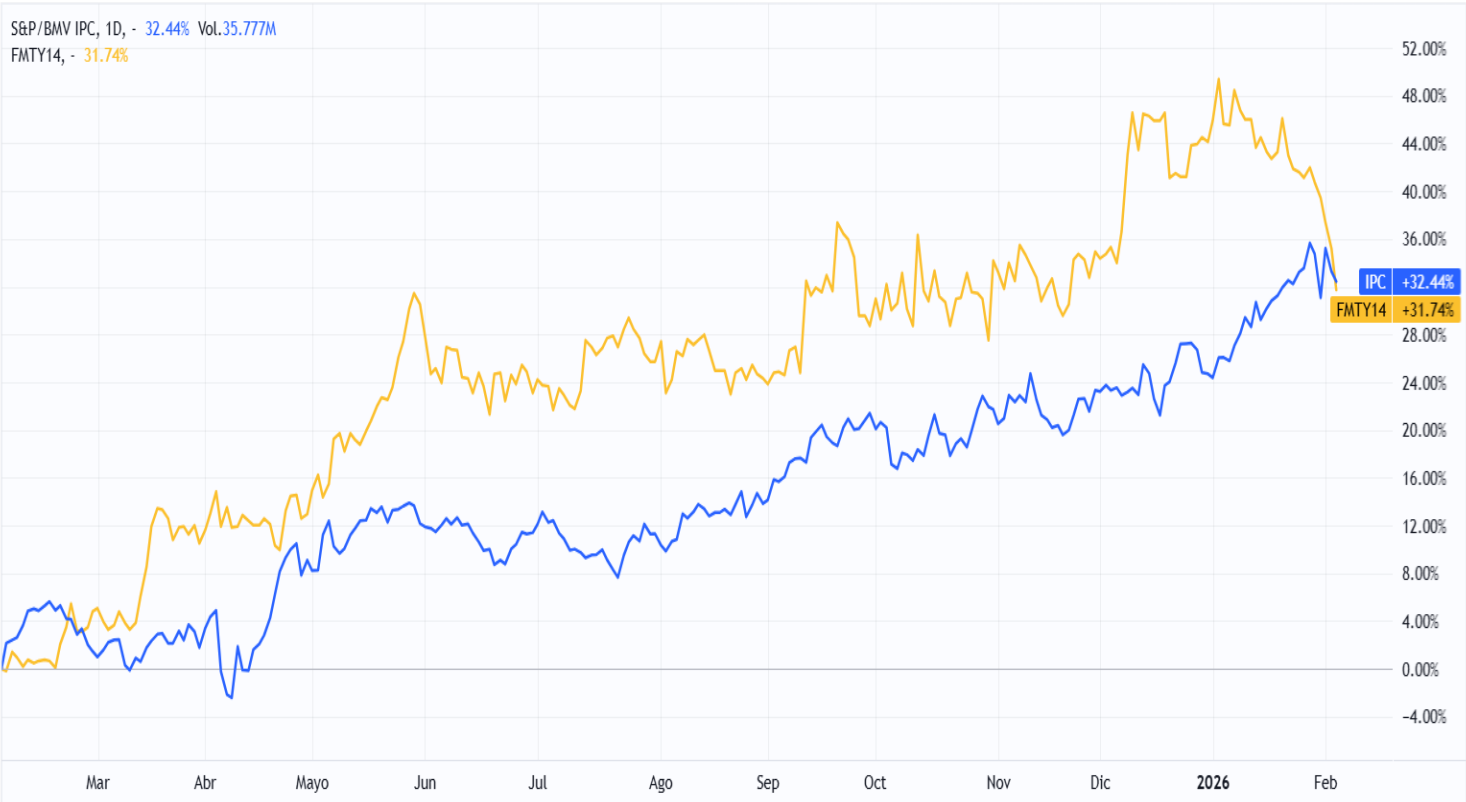
Calificación S&P Global Ratings: 'BBB-' Estable

05 de febrero de 2026

Desempeño con la BMV

FMTY14	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	14.4	35,102,515	28.40	1.20	13.00	0.51	4.00	100.00	7.16	0.16	0.15

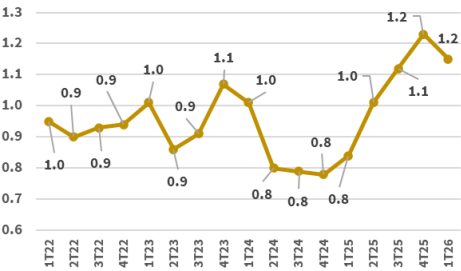
S&P/BMV IPC, 1D, - 32.44% Vol.35.777M
FMTY14, - 31.74%



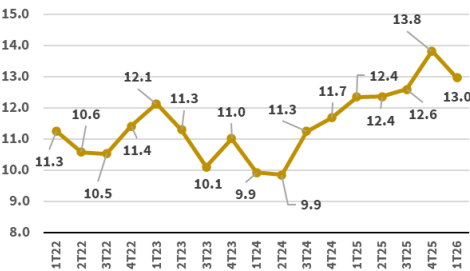
TradingView

Fuente: hubinfofel

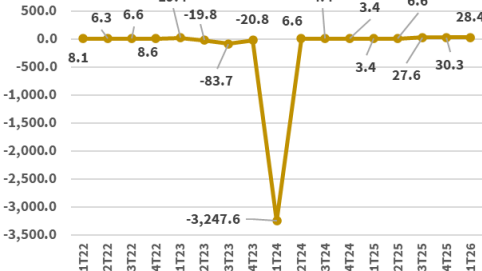
P/VL



P/EBITDA



P/U



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.