

FMTY

Actualización de Calificación por Adquisición

Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. Banco
Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero

Evento Relevante

12 de junio, 2026



Fibra MTY opera desde 2014 y se dedica principalmente a la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

Evento Relevante

Evento Relevante

Fuente: EMISNET

11 de junio de 2026 - S&P Global Ratings

- La calificadoradora espera que Fibra MTY mantenga métricas sólidas de crédito y liquidez durante los próximos 24 meses, integrando al mismo tiempo las operaciones de FMQ. Fibra MTY completó recientemente la adquisición de aproximadamente el 80% de los CBFIs de FMQ mediante una oferta pública de concurso. La transacción incluyó un pago en efectivo de aproximadamente MXN4,600 millones, parcialmente financiado mediante financiación a largo plazo, así como una bolsa de acciones con una proporción de 3.2 CBFIs de Fibra MTY por cada 1.0 CBFI de FMQ.
- En opinión de la calificadoradora, la estructura de financiación de la transacción, junto con el bajo apalancamiento de Fibra MTY al cierre, con una deuda neta ajustada a EBITDA de aproximadamente 1.1x y una relación deuda a capital de aproximadamente 7%, y el sólido rendimiento operativo de los activos adquiridos, deberían permitir a Fibra MTY mantener métricas crediticias sólidas. De forma que al incorporar los resultados operativos de 12 meses de FMQ, la calificadoradora estima que Fibra MTY registrará una deuda neta ajustada a EBITDA de aproximadamente 4.5x-5.0x y una relación deuda-capital del 25%-30% durante los próximos 24 meses. Adicionalmente, la calificadoradora considera que la empresa mantendrá su estrategia a largo plazo de ampliar su cartera inmobiliaria industrial mediante la adquisición de activos estabilizados. Específicamente, se asumen inversiones de aproximadamente 370 millones de dólares en 2026 y 121 millones en 2027 para dichas adquisiciones, cuya financiación provendrá principalmente de los ingresos de su reciente oferta de renta variable por 490 millones de dólares y de la venta de activos no estratégicos de su cartera de oficinas.
- La calificadoradora continuará monitorizando a Fibra MTY, ante la posibilidad de que la entidad adquiera la participación restante y retire de la lista a FMQ. Mientras tanto, la calificadoradora espera que Fibra MTY mantenga un enfoque proactivo en la gestión del pasivo, con el objetivo de extender el plazo medio de su deuda y preservar una liquidez adecuada.
- Para la calificadoradora, la adquisición de FMQ refuerza la posición competitiva de Fibra MTY y representa, a su juicio, un evento transformador. La calificadoradora estima que los ingresos pro forma y el EBITDA ajustado para 2025 de la entidad combinada se situarían en unos MXN8,800 millones y MXN6,900 millones, respectivamente, cifra que supera el doble de los ingresos y la base EBITDA previos de Fibra MTY.
- Asimismo, la calificadoradora observa que, desde su creación, ambas entidades han mantenido propiedades de alta calidad y sólidos indicadores operativos. En los próximos 24 meses, la calificadoradora proyecta que las tasas medias de ocupación de la entidad combinada se mantendrán por encima del 95%, con plazos medios de arrendamiento de tres a cinco años y una proporción de alquileres indexados en dólares de aproximadamente el 85%.

S&P Global Ratings, Junio'26 actualiza calificación de Fibra MTY a 'BBB' desde 'BBB-' tras la adquisición de Fibra Macquarie; Perspectiva estable.

Adquisición

80%

Fibra MTY, con sede en México, adquirió recientemente alrededor del 80% de los certificados de fideicomiso inmobiliario de Fibra Macquarie (FMQ: no calificados) (conocidos como CBFIs) mediante una combinación de pagos en efectivo e intercambios de certificados.

Financiación

De la Adquisición

La calificadoradora cree que la financiación de la adquisición, el bajo apalancamiento de Fibra MTY en el cierre y la expectativa de una rápida integración de FMQ deberían ayudar a la empresa a mantener sus sólidas métricas crediticias, incluyendo la deuda neta ajustada a EBITDA de aproximadamente 4,5x-5,0x y la deuda a capital entre el 25% y el 30% en los próximos 24 meses.

Posición

Competitiva

Se espera que Fibra MTY fortalezca su posición competitiva, convirtiéndose en el tercer mayor actor inmobiliario industrial del país, respaldado por sólidos indicadores operativos, incluyendo altas tasas de ocupación y una rentabilidad sólida.

Perspectiva

Estable

La calificadoradora considera una perspectiva estable ya que considera que, Fibra MTY integrará rápidamente FMQ y operará con una política financiera prudente hacia el despliegue de capital, el uso de deuda y la liquidez durante los próximos 24 meses

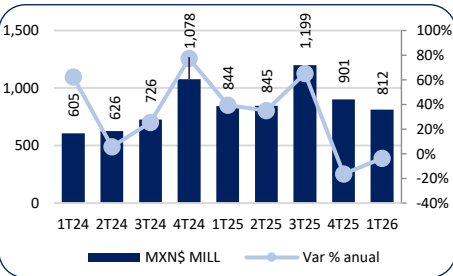
Factores que podrían

Bajar la Calificación

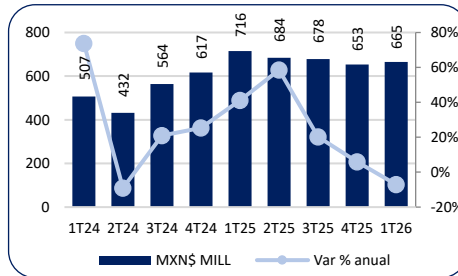
Se podría reducir las calificaciones sobre Fibra MTY en los próximos dos años si su deuda neta ajustada respecto al EBITDA se acerca a 6,0x y su deuda a capital supera el 35%, de forma constante, o si sufre presiones de liquidez.

Resumen Trimestral, al 1T'26

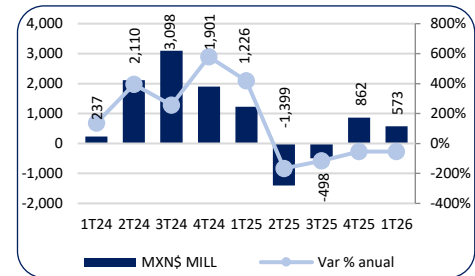
Ingresos



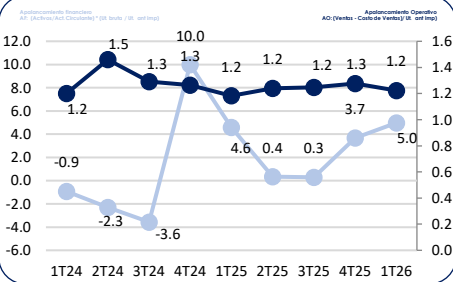
EBITDA



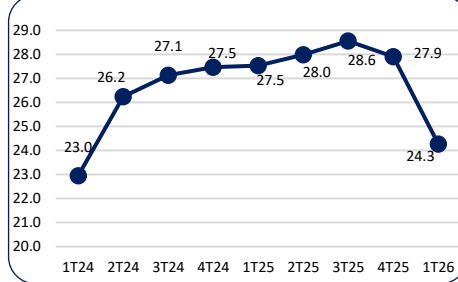
Utilidad Neta



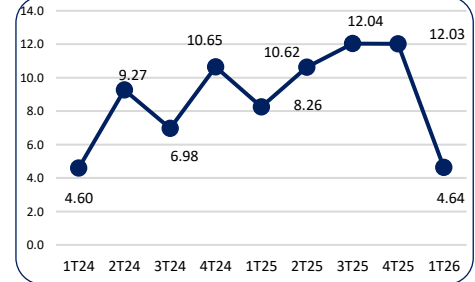
Margen Neto vs Margen EBITDA



Pasivo Total/Activo Total



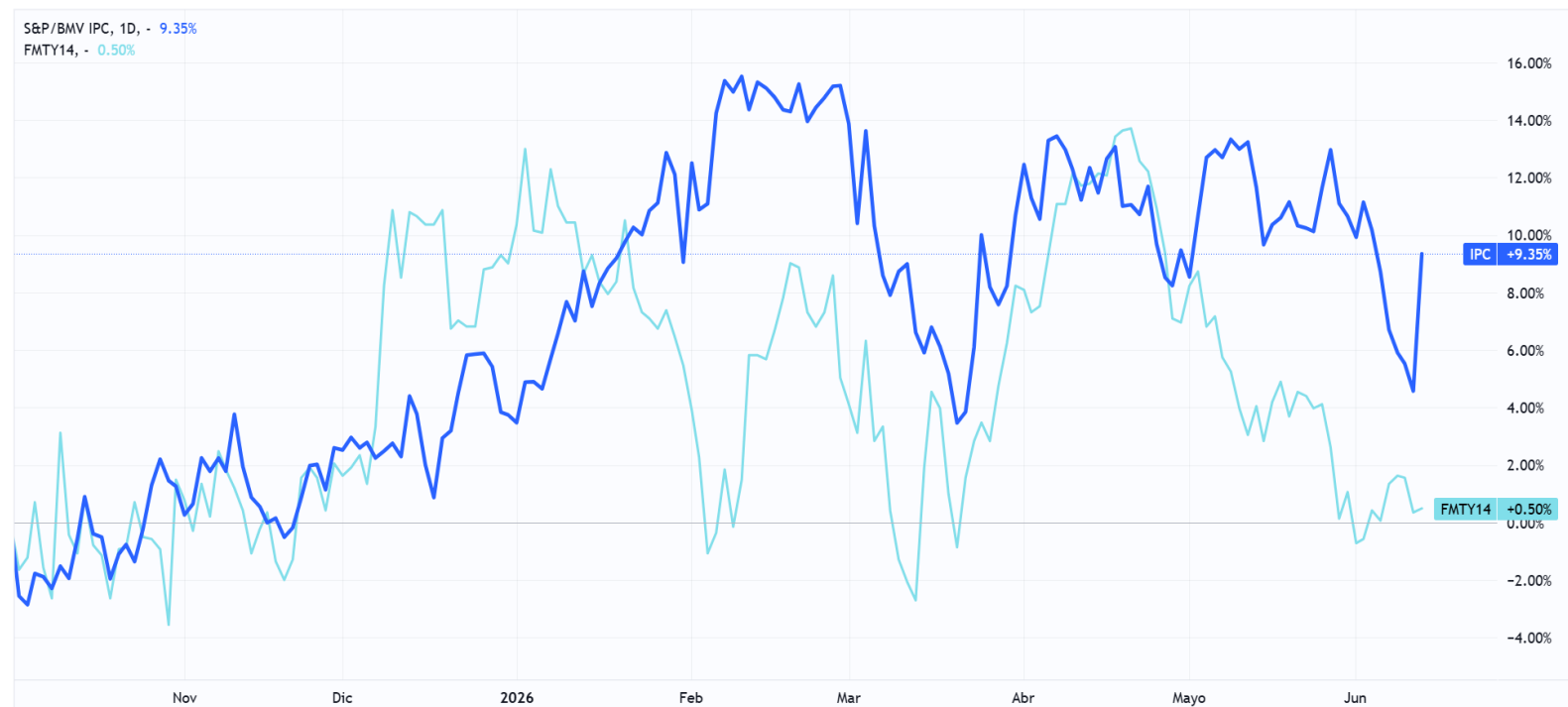
Deuda Neta / EBITDA (Veces)



Fuente: Reporte Trimestral de la Emisora

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
	14.19	43,755,593	-74.60	1.10	12.90	-0.19	-1.20	100.00	7.09	0.17	0.16



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 bAnualn 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 bAnualdas 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 bAnualr 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.