



FMTY

Banco Invex, S.A., Institución de Banca
Multiple, Invex Grupo Financiero

Aspectos Relevantes

15 de Octubre, 2026

Fibra Mty (clave de pizarra FMTY14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) con sede en Monterrey, Nuevo León. Se constituyó el 25 de julio de 2014 y cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde diciembre de 2014. Adquiere, administra, desarrolla y arrienda inmuebles industriales, de oficinas y comerciales en México, y paga distribuciones de efectivo mensuales a sus tenedores. No vende un producto: arrienda espacio, y sus ingresos son rentas de contratos de largo plazo sobre inmuebles estabilizados. Al 2T26 su portafolio suma **383 propiedades**, con la línea industrial como motor.

FIBRA · Inmuebles industriales, de oficinas y comerciales

BMV: FMTY14

Sede: Monterrey, Nuevo León

Distribuciones mensuales

Administración interna

Highlights de la Emisora

TRAYECTORIA

12 años

Constituida el 25 jul 2014
· cotiza desde dic 2014

PROPIEDADES · 2T26

383

9 en dic 2014 · 120 de
Fibra Mty y 263 de Fibra
Macquarie

SUPERFICIE · 2T26

5,576,600 m²

ABR total del portafolio

OCUPACIÓN · 2T26

93.9%

▼ -1.5 pp vs 95.4% en
2T25

Qué Hace y Cómo Gana

Adquiere

Administra

Desarrolla

Arrienda

Fibra Mty no vende un producto: arrienda espacio. Sus ingresos son rentas de contratos de largo plazo sobre inmuebles estabilizados, y crece por adquisiciones, proyectos build-to-suit y ampliaciones de naves ya arrendadas.

Adquisiciones

Ejemplos documentados: los portafolios industriales Aerotech y Batach (2024) y la compra de control de Fibra Macquarie (2026).

Proyectos build-to-suit

Una de las tres vías de crecimiento de la estrategia 2022 a 2026, junto con adquisiciones y ampliaciones.

Ampliaciones de naves arrendadas

Las expansiones ya terminadas sumaron **USD\$68.1 millones** con un rendimiento superior a 10%; hay **USD\$56.3 millones** en negociación (57,000 m²).

Tres Líneas de Negocio

INDUSTRIAL · EL MOTOR

94.5%

DE OCUPACIÓN

Propiedades (2T26) **343**

ABR (m²) **4,955,151**

% de rentas (cierre 2025) **76.0%**

OFICINAS · VENTA GRADUAL

80.3%

DE OCUPACIÓN

Propiedades (2T26) **17**

ABR (m²) **177,582**

% de rentas (cierre 2025) **22.9%**

COMERCIAL

92.6%

DE OCUPACIÓN

Propiedades (2T26) **23**

ABR (m²) **443,867**

% de rentas (cierre 2025) **1.1%**

Datos Corporativos

Ficha del fideicomiso

Clave de pizarra	FMTY14
Tipo	FIBRA (fideicomiso de inversión en bienes raíces)
Sede	Monterrey, Nuevo León
Constitución	25 de julio de 2014
Cotiza en la BMV desde	Diciembre de 2014
Distribuciones	Mensuales, en efectivo
Entidad en la portada del documento	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Escala del portafolio en dos cortes

INDICADOR	FIBRA MTY · CIERRE 2025	CON FIBRA MACQUARIE · 2T26
Propiedades	118	383
Estados	13	17
Superficie	2.05 millones de m ²	5,576,600 m ²
Ocupación	96.6%	93.9%

Sectores y Clientes

ARRENDATARIOS · CIERRE 2025

178

Manufactura de exportación y logística

DIEZ MAYORES CLIENTES

34.9%

De los ingresos al cierre de 2025

AUTOMOTRIZ Y COMPONENTES

29.2%

De los ingresos · mayor giro (clasificación GICS)

Sectores principales

Los inquilinos se concentran en manufactura de exportación y logística, con el sector automotriz como mayor giro. Siguen:

Automotriz y componentes · 29.2%

Materiales

Transporte

Bienes de capital

Software y servicios

Tecnología

Presencia Geográfica

ESTADOS

17

▲ de 13 con Fibra Macquarie

NUEVO LEÓN · PROPIEDADES

87

Estado más importante · 2T26

NUEVO LEÓN · SUPERFICIE

1,477,890 m²

ABR al 2T26

NUEVO LEÓN · OCUPACIÓN

94.0%

Al 2T26

Noreste

Base · Nuevo León

Nuevo León, Coahuila y Reynosa, Tamaulipas. La sede corporativa está en Monterrey, Nuevo León.

Bajío

4 mercados

Guanajuato, Aguascalientes, San Luis Potosí y Querétaro.

Noroeste

2 mercados

Tijuana, Baja California, y Sonora.

Estrategia 2022 a 2026

Creer en industrial (automotriz, manufactura de exportación, logística y distribución) con adquisiciones, build-to-suit y ampliaciones ligadas a un contrato de arrendamiento.

Adquisiciones

Build-to-suit

Ampliaciones con contrato de arrendamiento

Automotriz

Manufactura de exportación

Logística y distribución

Obras y Expansiones al 2T26

EN CONSTRUCCIÓN

~107,670 m²

Inversión de USD\$114.9 millones

EXPANSIONES EN NEGOCIACIÓN

USD\$56.3

Millones de dólares · 57,000 m²

EXPANSIONES TERMINADAS

USD\$68.1

Millones de dólares · rendimiento superior a 10%

RESERVA TERRITORIAL

1,149,757 m²

Más 765,200 m² de ABR potencial en Fibra Macquarie

Calificaciones Vigentes

Fitch Ratings

Calificación nacional

● VIGENTE

AAA(mex)

Perspectiva estable

▲ Fitch subió la calificación nacional

S&P

Calificación global

● VIGENTE

BBB

Perspectiva estable

▲ S&P elevó la calificación global

Deuda

ENDEUDAMIENTO · 2T26

32.8%

▲ +6.4 pp vs 26.4% al cierre de 2025

ENDEUDAMIENTO NETO

25.3%

Límite autorizado de endeudamiento: 50%

DEUDA TOTAL

~USD\$2,165

Millones de dólares

TASA PROMEDIO

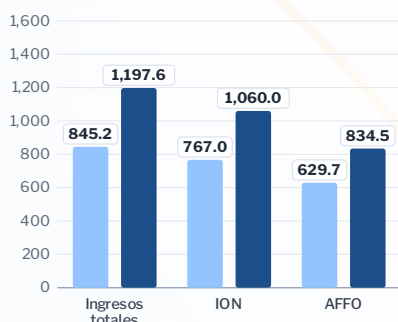
5.3%

Plazo promedio de 3.1 años

● 2T25 ● 2T26

Ingresos, ION y AFFO

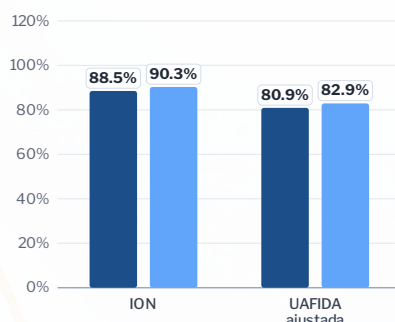
Millones de pesos (MXN\$)



● Consolidado ● Fibra Mty individual

Márgenes: Consolidado vs. Individual

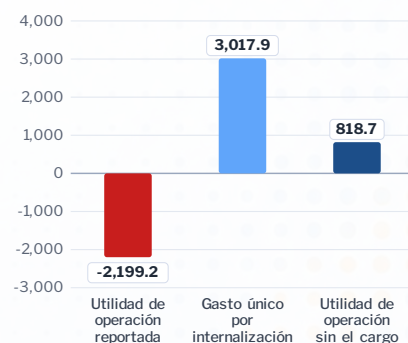
% sobre ingresos · 2T26



● Reportada ● Cargo único

Utilidad de Operación 2T26

Millones de pesos (MXN\$)



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 más 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 del 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 asume 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.