

FMTY 20D  
HR AAA  
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](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)



**Alfredo Reyes**  
Analista  
[alfredo.reyes@hrratings.com](mailto:alfredo.reyes@hrratings.com)



**Pablo Franco**  
Analista Sr.  
[pablo.franco@hrratings.com](mailto:pablo.franco@hrratings.com)



**Heinz Cederborg**  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /  
ABS  
[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

### HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D y HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D (G)

La ratificación de la emisión de Fibra MTY (FMTY y/o el Fideicomiso) 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 (m<sup>2</sup>) 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.

La emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FMTY 20D se emitió por un monto de hasta US\$100m a un plazo aproximadamente de 7 años a partir de su fecha de colocación, a tasa de interés anual fija y con una amortización total



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

del principal en su fecha de vencimiento. La emisión se realizó al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por hasta P\$10,000m en forma combinada o su equivalente en USD o en unidades de inversión. El 13 de Julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la reapertura CEBURE FMTY 20D por US\$115m.

#### Características de la emisión

Clave de pizarra	Monto (USD)	Tasa de interés	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Días por vencer
FMTY 20D	100	4.6%	29-Oct-20	26-Oct-27	684
FMTY 20D*	115	3.7%	13-Jul-21	26-Oct-27	684
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>4.13%</b>			

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

\* Se realizó una reapertura

#### 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 (TMAC<sub>2025-2030</sub>) 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **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 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

## Anexos – Glosario

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

	Al cierre										
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25	
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>28,992</b>	<b>46,013</b>	<b>42,580</b>	<b>43,607</b>	<b>43,840</b>	<b>45,616</b>	<b>46,246</b>	<b>46,332</b>	<b>44,459</b>	<b>42,587</b>	
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,445</b>	<b>7,555</b>	<b>5,469</b>	<b>3,411</b>	<b>3,999</b>	<b>4,200</b>	<b>4,672</b>	<b>4,793</b>	<b>10,065</b>	<b>5,428</b>	
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	
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>27,547</b>	<b>38,458</b>	<b>37,110</b>	<b>40,196</b>	<b>39,842</b>	<b>41,416</b>	<b>41,575</b>	<b>41,539</b>	<b>34,394</b>	<b>37,160</b>	
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	
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>8,214</b>	<b>12,635</b>	<b>12,294</b>	<b>13,821</b>	<b>14,288</b>	<b>16,306</b>	<b>17,236</b>	<b>17,629</b>	<b>12,061</b>	<b>12,160</b>	
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>564</b>	<b>948</b>	<b>1,064</b>	<b>7,680</b>	<b>1,007</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>382</b>	<b>1,327</b>	<b>1,068</b>	
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 Dépositos 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	
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>7,650</b>	<b>11,686</b>	<b>11,229</b>	<b>6,141</b>	<b>13,281</b>	<b>15,932</b>	<b>16,860</b>	<b>17,247</b>	<b>10,733</b>	<b>11,092</b>	
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	
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>20,778</b>	<b>33,379</b>	<b>30,286</b>	<b>29,786</b>	<b>29,552</b>	<b>29,310</b>	<b>29,011</b>	<b>28,703</b>	<b>32,399</b>	<b>30,428</b>	
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	
<b>Deuda Total</b>	<b>7,597</b>	<b>11,788</b>	<b>11,497</b>	<b>13,004</b>	<b>13,461</b>	<b>15,463</b>	<b>16,381</b>	<b>16,758</b>	<b>11,306</b>	<b>11,360</b>	
<b>Deuda Neta</b>	<b>6,558</b>	<b>6,452</b>	<b>7,830</b>	<b>10,031</b>	<b>9,728</b>	<b>11,529</b>	<b>11,941</b>	<b>12,191</b>	<b>3,766</b>	<b>8,002</b>	
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>26.2%</b>	<b>25.6%</b>	<b>27.0%</b>	<b>29.8%</b>	<b>30.7%</b>	<b>33.9%</b>	<b>35.4%</b>	<b>36.2%</b>	<b>25.4%</b>	<b>26.7%</b>	

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
<b>Ingresos Totales</b>	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
<b>Gastos de Generales</b>	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
<b>EBITDA</b>	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
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	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
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	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
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	-2,615	5,250	-2,943	-933	-687	-721	-806	-830	3,962	-2,723
<b>Utilidad después del RIF</b>	-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
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	-912	7,347	-211	1,892	2,270	2,397	2,492	2,565	5,446	-671
Operaciones Discontinuadas	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
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	-912	7,347	-211	1,892	2,270	2,397	2,492	2,565	5,446	-671
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>
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) (m <sup>2</sup> )***	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
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
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 Línea de Ingresos por arrendamiento	-22	-6	-0	0	0	0	0	0	-6	-0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>-20</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>9</b>
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
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>2,143</b>	<b>-5,716</b>	<b>2,359</b>	<b>373</b>	<b>115</b>	<b>132</b>	<b>126</b>	<b>119</b>	<b>-4,290</b>	<b>2,275</b>
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
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>524</b>	<b>634</b>	<b>643</b>	<b>581</b>	<b>593</b>	<b>610</b>	<b>703</b>	<b>733</b>	<b>462</b>	<b>501</b>
<b>Flujo Derivado Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>1,742</b>	<b>2,274</b>	<b>2,812</b>	<b>2,851</b>	<b>2,983</b>	<b>3,146</b>	<b>3,327</b>	<b>3,423</b>	<b>1,622</b>	<b>2,125</b>
Decreto (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 (Decreto) en Proveedores	-5	-0	1	9	1	4	-0	4	1	14
Incremento (Decreto) en Otros Pasivos	0	33	-21	12	9	13	11	13	39	-31
<b>Capital de trabajo</b>	<b>39</b>	<b>-342</b>	<b>294</b>	<b>-257</b>	<b>176</b>	<b>-3</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>-155</b>	<b>101</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-2	-10	-12	-4	-5	-6	-6	-6	-9	-11
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>37</b>	<b>-352</b>	<b>283</b>	<b>-262</b>	<b>171</b>	<b>-9</b>	<b>28</b>	<b>-0</b>	<b>-164</b>	<b>90</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,779</b>	<b>1,921</b>	<b>3,095</b>	<b>2,589</b>	<b>3,155</b>	<b>3,137</b>	<b>3,354</b>	<b>3,423</b>	<b>1,458</b>	<b>2,215</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
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
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-12,658</b>	<b>-4,629</b>	<b>-2,620</b>	<b>-1,237</b>	<b>550</b>	<b>-1,372</b>	<b>93</b>	<b>317</b>	<b>-2,467</b>	<b>-2,796</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-10,879</b>	<b>-2,708</b>	<b>474</b>	<b>1,352</b>	<b>3,704</b>	<b>1,765</b>	<b>3,448</b>	<b>3,740</b>	<b>-1,009</b>	<b>-580</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
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
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>3,075</b>	<b>1,531</b>	<b>272</b>	<b>346</b>	<b>-440</b>	<b>1,076</b>	<b>-150</b>	<b>-741</b>	<b>1,788</b>	<b>415</b>
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
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>4,699</b>	<b>5,086</b>	<b>-2,377</b>	<b>-2,392</b>	<b>-2,504</b>	<b>-2,640</b>	<b>-2,791</b>	<b>-2,872</b>	<b>5,431</b>	<b>-1,774</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>7,774</b>	<b>6,617</b>	<b>-2,104</b>	<b>-2,046</b>	<b>-2,944</b>	<b>-1,564</b>	<b>-2,941</b>	<b>-3,613</b>	<b>7,219</b>	<b>-1,359</b>
Incres.(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 Período	4,277	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	1,039	5,335
<b>Efectivo y equiv. al final del Período</b>	<b>1,039</b>	<b>5,335</b>	<b>3,667</b>	<b>2,972</b>	<b>3,733</b>	<b>3,934</b>	<b>4,440</b>	<b>4,567</b>	<b>7,540</b>	<b>3,357</b>
<b>Cifras UDM</b>										
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>556</b>	<b>1,783</b>	<b>2,382</b>	<b>1,907</b>	<b>2,468</b>	<b>2,446</b>	<b>2,658</b>	<b>2,722</b>	<b>811</b>	<b>2,387</b>
Amortización de Deuda	5,839	7,152	4,757	743	7,486	649	7	7	5,909	1,563
Revolvencia 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
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>262</b>	<b>358</b>	<b>387</b>	<b>410</b>	<b>446</b>	<b>452</b>	<b>41</b>	<b>241</b>
<b>DSCR</b>	<b>5.1</b>	<b>543.8</b>	<b>9.1</b>	<b>5.3</b>	<b>6.4</b>	<b>6.0</b>	<b>6.0</b>	<b>6.0</b>	<b>19.8</b>	<b>9.9</b>
Caja Inicial Disponible	4,277	1,039	5,335	3,667	2,972	3,733	3,934	4,440	1,039	5,335
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>44.1</b>	<b>860.7</b>	<b>29.4</b>	<b>15.5</b>	<b>14.0</b>	<b>15.1</b>	<b>14.8</b>	<b>15.8</b>	<b>45.2</b>	<b>32.0</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>11.8</b>	<b>3.6</b>	<b>3.3</b>	<b>5.3</b>	<b>3.9</b>	<b>4.7</b>	<b>4.5</b>	<b>4.5</b>	<b>4.6</b>	<b>3.4</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>3.7</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	<b>3.5</b>	<b>3.3</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>	<b>3.6</b>	<b>1.8</b>	<b>2.9</b>

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.

<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,779</b>	<b>1,921</b>	<b>3,095</b>	<b>2,589</b>	<b>3,155</b>	<b>3,137</b>	<b>3,354</b>	<b>3,423</b>	<b>1,306</b>	<b>2,387</b>
- 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
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>556</b>	<b>1,783</b>	<b>2,382</b>	<b>1,907</b>	<b>2,468</b>	<b>2,446</b>	<b>2,658</b>	<b>2,722</b>	<b>811</b>	<b>2,387</b>

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
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>28,992</b>	<b>46,013</b>	<b>42,393</b>	<b>43,246</b>	<b>43,274</b>	<b>44,809</b>	<b>45,152</b>	<b>44,912</b>	<b>44,459</b>	<b>42,587</b>
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
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>27,547</b>	<b>38,458</b>	<b>37,137</b>	<b>40,222</b>	<b>39,861</b>	<b>41,432</b>	<b>41,585</b>	<b>41,547</b>	<b>34,394</b>	<b>37,160</b>
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
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>8,214</b>	<b>12,635</b>	<b>12,295</b>	<b>13,811</b>	<b>14,271</b>	<b>16,287</b>	<b>17,213</b>	<b>17,604</b>	<b>12,061</b>	<b>12,160</b>
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 Dépositos 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
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>7,650</b>	<b>11,686</b>	<b>11,229</b>	<b>6,141</b>	<b>13,281</b>	<b>15,932</b>	<b>16,860</b>	<b>17,247</b>	<b>10,733</b>	<b>11,092</b>
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
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>20,778</b>	<b>33,379</b>	<b>30,098</b>	<b>29,435</b>	<b>29,003</b>	<b>28,522</b>	<b>27,939</b>	<b>27,308</b>	<b>32,399</b>	<b>30,428</b>
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
<b>Deuda Total</b>	<b>7,597</b>	<b>11,788</b>	<b>11,497</b>	<b>13,004</b>	<b>13,461</b>	<b>15,463</b>	<b>16,381</b>	<b>16,758</b>	<b>11,306</b>	<b>11,360</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>6,558</b>	<b>6,452</b>	<b>8,033</b>	<b>10,483</b>	<b>10,408</b>	<b>12,486</b>	<b>13,212</b>	<b>13,826</b>	<b>3,766</b>	<b>8,002</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>26.2%</b>	<b>25.6%</b>	<b>27.1%</b>	<b>30.1%</b>	<b>31.1%</b>	<b>34.5%</b>	<b>36.3%</b>	<b>37.3%</b>	<b>25.4%</b>	<b>26.7%</b>

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
<b>Ingresos Totales</b>	<b>2,152</b>	<b>2,733</b>	<b>3,262</b>	<b>2,971</b>	<b>3,004</b>	<b>3,039</b>	<b>3,102</b>	<b>3,107</b>	<b>1,958</b>	<b>2,529</b>
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
<b>Gastos de Generales</b>	<b>367</b>	<b>448</b>	<b>630</b>	<b>953</b>	<b>987</b>	<b>1,023</b>	<b>1,069</b>	<b>1,096</b>	<b>330</b>	<b>399</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>1,785</b>	<b>2,285</b>	<b>2,632</b>	<b>2,019</b>	<b>2,017</b>	<b>2,016</b>	<b>2,033</b>	<b>2,012</b>	<b>1,628</b>	<b>2,130</b>
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
<b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,766</b>	<b>2,264</b>	<b>2,610</b>	<b>1,986</b>	<b>1,984</b>	<b>1,983</b>	<b>1,999</b>	<b>1,978</b>	<b>1,610</b>	<b>2,116</b>
Otros Ingresos y (gastos) netos	-56	-157	-53	0	0	0	0	0	-119	-53
<b>Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)</b>	<b>1,710</b>	<b>2,107</b>	<b>2,557</b>	<b>1,986</b>	<b>1,984</b>	<b>1,983</b>	<b>1,999</b>	<b>1,978</b>	<b>1,491</b>	<b>2,063</b>
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
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-2,615</b>	<b>5,250</b>	<b>-2,943</b>	<b>-953</b>	<b>-721</b>	<b>-770</b>	<b>-874</b>	<b>-918</b>	<b>3,962</b>	<b>-2,723</b>
<b>Utilidad después del RIF</b>	<b>-905</b>	<b>7,357</b>	<b>-386</b>	<b>1,033</b>	<b>1,263</b>	<b>1,212</b>	<b>1,125</b>	<b>1,059</b>	<b>5,452</b>	<b>-660</b>
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
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>-912</b>	<b>7,347</b>	<b>-399</b>	<b>1,030</b>	<b>1,260</b>	<b>1,210</b>	<b>1,122</b>	<b>1,057</b>	<b>5,446</b>	<b>-671</b>
Operaciones Discontinuadas	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
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>-912</b>	<b>7,347</b>	<b>-399</b>	<b>1,030</b>	<b>1,260</b>	<b>1,210</b>	<b>1,122</b>	<b>1,057</b>	<b>5,446</b>	<b>-671</b>
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>
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) (m <sup>2</sup> )***	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
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>										
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 Líneal de Ingresos por arrendamiento	-22	-6	-0	0	0	0	0	0	-6	-0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>-20</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>9</b>
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
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>2,143</b>	<b>-5,716</b>	<b>2,361</b>	<b>404</b>	<b>160</b>	<b>192</b>	<b>204</b>	<b>217</b>	<b>-4,290</b>	<b>2,275</b>
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
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>524</b>	<b>634</b>	<b>643</b>	<b>581</b>	<b>593</b>	<b>610</b>	<b>703</b>	<b>733</b>	<b>462</b>	<b>501</b>
Flujo Derivado 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 (Decreimento) en Proveedores	-5	-0	6	-2	-5	3	-2	3	1	14
Incremento (Decreimento) en Otros Pasivos	0	33	-24	11	8	11	10	12	39	-31
<b>Capital de trabajo</b>	<b>39</b>	<b>-342</b>	<b>277</b>	<b>-354</b>	<b>136</b>	<b>-51</b>	<b>-7</b>	<b>-47</b>	<b>-155</b>	<b>101</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-2	-10	-11	-2	-3	-3	-3	-2	-9	-11
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>37</b>	<b>-352</b>	<b>266</b>	<b>-356</b>	<b>133</b>	<b>-53</b>	<b>-9</b>	<b>-49</b>	<b>-164</b>	<b>90</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>1,779</b>	<b>1,921</b>	<b>2,893</b>	<b>1,661</b>	<b>2,149</b>	<b>1,961</b>	<b>2,022</b>	<b>1,961</b>	<b>1,458</b>	<b>2,215</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>										
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
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-12,658</b>	<b>-4,629</b>	<b>-2,620</b>	<b>-1,257</b>	<b>516</b>	<b>-1,421</b>	<b>25</b>	<b>229</b>	<b>-2,467</b>	<b>-2,796</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-10,879</b>	<b>-2,708</b>	<b>272</b>	<b>403</b>	<b>2,664</b>	<b>540</b>	<b>2,048</b>	<b>2,190</b>	<b>-1,009</b>	<b>-580</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>										
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
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>3,075</b>	<b>1,531</b>	<b>272</b>	<b>346</b>	<b>-440</b>	<b>1,076</b>	<b>-150</b>	<b>-741</b>	<b>1,788</b>	<b>415</b>
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
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>4,699</b>	<b>5,086</b>	<b>-2,377</b>	<b>-1,693</b>	<b>-1,692</b>	<b>-1,691</b>	<b>-1,705</b>	<b>-1,687</b>	<b>5,431</b>	<b>-1,774</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>7,774</b>	<b>6,617</b>	<b>-2,104</b>	<b>-1,347</b>	<b>-2,132</b>	<b>-615</b>	<b>-1,855</b>	<b>-2,428</b>	<b>7,219</b>	<b>-1,359</b>
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
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,039</b>	<b>5,335</b>	<b>3,464</b>	<b>2,521</b>	<b>3,053</b>	<b>2,977</b>	<b>3,170</b>	<b>2,932</b>	<b>7,540</b>	<b>3,357</b>
Cifras UDM										
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>556</b>	<b>1,783</b>	<b>2,180</b>	<b>1,316</b>	<b>1,802</b>	<b>1,612</b>	<b>1,671</b>	<b>1,607</b>	<b>811</b>	<b>2,387</b>
Amortización de Deuda	5,839	7,152	4,757	743	7,486	649	7	7	5,909	1,563
Revolvencia 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
<b>DSCR</b>	<b>5.1</b>	<b>543.8</b>	<b>8.3</b>	<b>3.5</b>	<b>4.3</b>	<b>3.5</b>	<b>3.2</b>	<b>3.0</b>	<b>19.8</b>	<b>9.9</b>
Caja Inicial Disponible	4,277	1,039	5,335	3,464	2,521	3,053	2,977	3,170	1,039	5,335
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>44.1</b>	<b>860.7</b>	<b>28.7</b>	<b>12.6</b>	<b>10.2</b>	<b>10.1</b>	<b>9.0</b>	<b>8.8</b>	<b>45.2</b>	<b>32.0</b>
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
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>1,779</b>	<b>1,921</b>	<b>2,893</b>	<b>1,661</b>	<b>2,149</b>	<b>1,961</b>	<b>2,022</b>	<b>1,961</b>	<b>1,306</b>	<b>2,387</b>
- 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
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>556</b>	<b>1,783</b>	<b>2,180</b>	<b>1,316</b>	<b>1,802</b>	<b>1,612</b>	<b>1,671</b>	<b>1,607</b>	<b>811</b>	<b>2,387</b>

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 refinaciamientos 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 período dividido por activos totales al cierre del período.

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

### Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Años de Pago	40%
LTV	20%

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

### Ponderación de Períodos

t <sub>-1</sub>	10%
t <sub>0</sub>	15%
t <sub>1</sub>	25%
t <sub>2</sub>	20%
t <sub>3</sub>	15%
t <sub>4</sub>	10%
t <sub>5</sub>	5%

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

**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	FMTY 20D*: HR AAA   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/](http://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](http://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](http://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 varían 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](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS