FMTY

FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

SECTOR FIBRAS

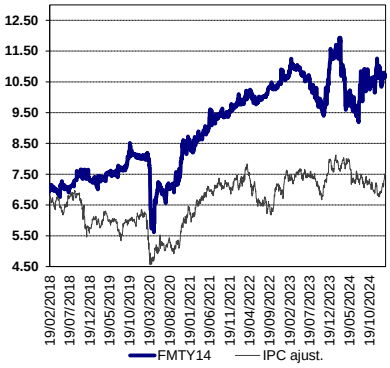
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	VAR
Activo Total	**18,808**	**22,216**	**28,992**	**46,013**	**58.7%**
Activo Circulante	**1,341**	**4,433**	**1,445**	**7,555**	**422.9%**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**1,060**	**4,277**	**1,039**	**5,335**	**413.6%**
Clientes	-	-	-	-	n.a.
Otras Cuentas por cobrar	107	63	37	82	119.6%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	174	93	369	2,138	479.7%
Largo Plazo	**17,468**	**17,783**	**27,547**	**38,458**	**39.6%**
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	6	8	8	8	-0.5%
Activos Intangibles (Neto)	12	9	9	6	-27.3%
Otros Activos No Circulantes	17,449	17,765	27,530	38,444	39.6%
Pasivo Total	**6,236**	**5,767**	**8,214**	**12,635**	**53.8%**
Pasivo Circulante	**578**	**466**	**564**	**948**	**68.2%**
Proveedores	42	47	76	117	55.2%
Créditos Bancarios	34	35	298	569	91.3%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	9	9	13	28	124.5%
Otros Pasivos Circulantes	493	374	178	233	31.2%
Pasivo Largo Plazo	**5,657**	**5,302**	**7,650**	**11,686**	**52.8%**
Créditos Bancarios	1,026	968	3,717	6,871	84.9%
Créditos Bursátiles	4,517	4,252	3,704	4,464	20.5%
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	1	1	2	4	129.6%
Otros Pasivos No Circulantes	114	81	228	348	52.8%
Deuda Total	**5,576**	**5,255**	**7,718**	**11,904**	**54.2%**
Deuda Neta	4,517	978	6,680	6,569	-1.7%
Capital Contable Consolidado	**12,573**	**16,448**	**20,778**	**33,379**	**60.6%**
Capital Contable Minoritario	-	-	-	-	n.a.
Capital Contable Mayoritario	12,573	16,448	20,778	33,379	60.6%

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES					
Ventas Netas	**1,537**	**1,501**	**2,152**	**3,035**	**41.0%**
Costo de Ventas	225	-	-	300	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	**1,311**	**1,501**	**2,152**	**2,736**	**27.1%**
Margen Bruto	**85.3%**	**100.0%**	**100.0%**	**90.1%**	**-9.9%**
Gastos Generales	304	376	437	626	43.0%
Utilidad de Operación	**1,007**	**1,125**	**1,715**	**2,110**	**23.1%**
Margen Operativo	**65.5%**	**74.9%**	**79.7%**	**69.5%**	-12.7%
Otros Ingresos (Gastos) neto	1	(0)	0	0	595.8%
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	**1,008**	**1,125**	**1,715**	**2,110**	**23.1%**
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	597	385	(2,620)	5,247	**n.a.**
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	**1,605**	**1,510**	**(905)**	**7,357**	**n.a.**
Impuestos a la Utilidad	3	2	7	10	40.5%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	**1,602**	**1,508**	**(912)**	**7,347**	**n.a.**
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	**1,602**	**1,508**	(912)	**7,347**	**n.a.**
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	**1,602**	**1,508**	**(912)**	**7,347**	**n.a.**
Margen Neto	104.3%	100.5%	-42.4%	242.0%	n.a.

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES					
Utilidad de Operación	1,007	1,125	1,715	2,110	23.1%
Depreciación y Amortizac.					
EBITDA					
Margen EBITDA					
Intereses pagados	332	259	538	647	20.3%
Intereses ganados	60	178	342	719	110.0%
Impuestos a la Utilidad	3	2	7	10	40.5%
CAPEX	(5)	(4)	(2)	(3)	33.0%
Flujo Operativo Neto	**727**	**1,038**	**1,510**	**2,169**	**43.6%**
Variación en el Capital de Trabajo	(61)	77	37	(352)	n.a.

ULTIMA VALUACION		
No. Acciones		2,421,068
Precio	04-mar-25	11.00
Precio Max. 12m		11.72
Precio Min. 12m		8.79
Dividendo		0.96
Dividend Yield		**8.74%**
Valor P.M.		**26,632**
CCM / CC		1.000
Efectivo		5,335
Deuda Total		11,904
Deuda Neta		6,569
Valor de la Empresa		**33,201**
INFORMACION OPERATIVA		
Ventas 12m		**3,035**
Utilidad Operativa 12m		2,110
Depr. Y Amort. 12m		
EBITDA 12 m		
Margen EBITDA		
Utilidad Neta 12m		**7,347**
Margen Neto		242.0%
CAPEX 12m		-3
MULTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS		
V.E. / EBITDA		
P.M. / EBITDA		
P.M. / Fon		12.28
P.M. / CC May		**0.80**
P.M. / Utilidad		3.62
UPA		3.03
Deuda Neta / EBITDA		
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)		

PRECIO DE LA ACCION VS. IPC



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	mar-23	mar-24	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	dic-24	Var
Ventas Netas	**373**	**605**	**593**	**626**	**579**	**726**	**608**	**1,078**	**77.4%**
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	300	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	**373**	**605**	**593**	**626**	**579**	**726**	**608**	**778**	**28.0%**
Margen Bruto	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**72.2%**	**-27.8%**
Gastos Generales	82	101	121	197	116	164	118	163	**37.9%**
Utilidad de Operación	**290**	**504**	**472**	**429**	**463**	**562**	**489**	**615**	**25.7%**
Margen Operativo	77.9%	83.3%	79.6%	68.5%	80.0%	77.4%	80.5%	57.0%	-29.2%
EBITDA									
Margen EBITDA									
Otros Ingresos (Gastos) Neto	-	-	-	0	-	-	0	0	241.7%
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	**290**	**504**	**472**	**429**	**463**	**562**	**489**	**615**	**25.7%**
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(959)	(265)	(1,185)	1,683	407	2,540	(883)	1,290	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	**(668)**	**239**	**(713)**	**2,112**	**870**	**3,102**	**(394)**	**1,905**	**n.a.**
Impuestos a la Utilidad	1	2	2	2	1	3	3	3	-2.9%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	**(670)**	**237**	**(715)**	**2,110**	**869**	**3,098**	**(397)**	**1,901**	**n.a.**
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	**(670)**	**237**	**(715)**	**2,110**	**869**	**3,098**	**(397)**	**1,901**	**n.a.**
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	**(670)**	**237**	**(715)**	**2,110**	**869**	**3,098**	**(397)**	**1,901**	**n.a.**
Margen Neto	-179.7%	39.2%	-120.4%	336.9%	150.1%	426.6%	-65.3%	176.4%	241.8%

MULTIPLOS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA								
P/U								
P/VL								
Deuda Neta / EBITDA								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.36	0.06	0.32	0.20				
Cobertura Intereses								
ROA	**8.5%**	**6.8%**	**-3.1%**	**16.0%**				
ROE	**12.7%**	**9.2%**	**-4.4%**	**22.0%**				

Subdirección de Análisis

FMTY

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.