



FIBRA MTY ANUNCIA LA FIRMA DE UN ACUERDO PARA LA POSTERIOR COMPRA DE UN PORTAFOLIO INDUSTRIAL POR UN MONTO APROXIMADO DE 100 MILLONES DE DÓLARES.

Monterrey, Nuevo León, a 26 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 ha alcanzado exitosamente un acuerdo sujeto a condiciones para la compra y arrendamiento simultáneo (*"sale and leaseback"*) de un portafolio inmobiliario industrial por un monto total aproximado de US\$ 99.7 millones más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcciones y otros impuestos, costos y gastos de adquisición.

El portafolio está compuesto por dos naves industriales Clase A, ubicadas en Coahuila y Guanajuato. Las propiedades se encuentran totalmente ocupadas y forman parte estratégica de la red logística del vendedor en México, apoyando operaciones de manufactura adyacentes y distribución internacional.

En conjunto, las propiedades cuentan con un área bruta rentable (*"ABR"*) aproximada de 88,000 m², desarrolladas sobre una superficie total de terreno cercana a 440,000 m². Más de la mitad del terreno corresponde a reserva territorial para potencial expansión del inquilino.

De manera simultánea al cierre de la compraventa, Fibra Mty celebrará con la parte vendedora un contrato de arrendamiento denominado en dólares, con incrementos anuales vinculados al CPI (*"Consumer Price Index"*) y una vigencia inicial forzosa de 15 años, con opciones de extensión. El contrato se estructurará bajo la modalidad Triple Neto (NNN) Absoluto, mediante el cual el arrendatario cubrirá, adicionalmente a la renta, la totalidad de los gastos operativos, seguros, impuesto predial y costos de mantenimiento y conservación de los inmuebles.

Se estima que el portafolio generará un Ingreso Operativo Neto (*"NOI"* por sus siglas en inglés) anual aproximado de US\$7.6 millones durante los primeros doce meses posteriores al cierre.

La operación fortalece el posicionamiento del Fideicomiso como socio inmobiliario estratégico de inquilinos globales de alta calidad crediticia y consolida un portafolio industrial en mercados principales bajo contratos de largo plazo, alineado con su estrategia de crecimiento disciplinado y generación de rendimientos atractivos ajustados por riesgo.

En cumplimiento a las disposiciones del Fideicomiso 2157 y a otras disposiciones legales aplicables, esta transacción obtuvo las autorizaciones corporativas necesarias y la aprobación por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA), previamente conocida como COFECE.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA

crubalcava@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.

Acerca de Fibra Mty: Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (*"FIBRA"*) que inició operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines



de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que Fibra Mty no está sujeta al pago del Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como Fibra Mty deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal: Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Mty respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Mty. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales. *** Contacto para Inversionistas: Cesar Rubalcava, CFA, CAIA Tel: 81 4160 1412 crubalcava@fibramty.com Monterrey, N.L., México.
