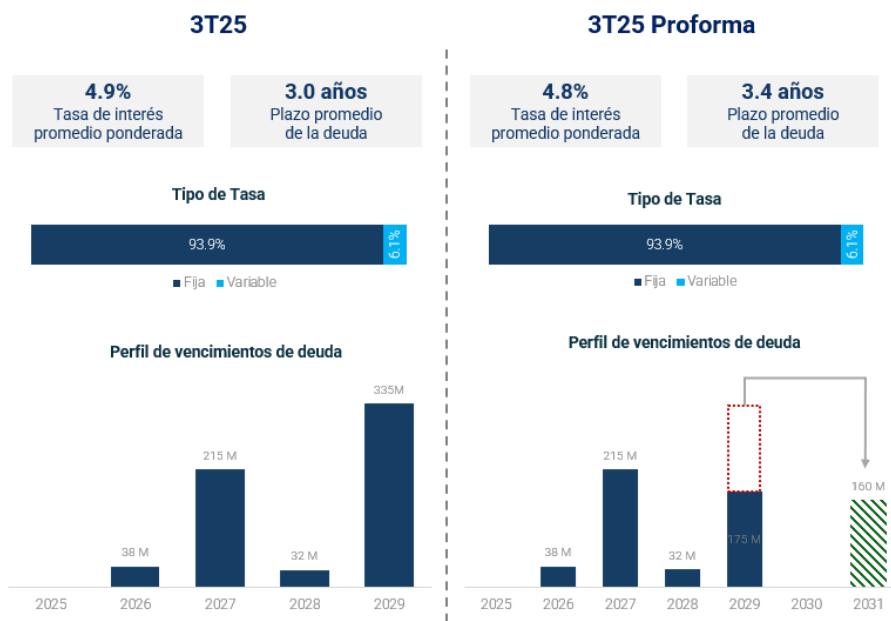


FIBRA MTY ANUNCIA MEJORA EN CONDICIONES DEL CRÉDITO BILATERAL POR US\$ 300 MILLONES

Monterrey, Nuevo León, a 10 de diciembre de 2025 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que concretó satisfactoriamente la celebración de un convenio modificatorio a la línea de crédito bilateral quirografario que tiene celebrada con Banorte por un monto principal de hasta US\$ 300 millones. Las modificaciones incluyen la extensión del vencimiento, que pasa de julio 2029 a enero 2031, así como una reducción de 10 puntos base en la sobretasa para ubicarse entre 170 y 190 puntos base sobre SOFR 1M dependiendo de la relación de Pasivos contra Activos.

Adicionalmente, Fibra Mty amplió de manera parcial la cobertura de tasa del nocional dispuesto por US\$ 160 millones. Como resultado de esta transacción, y en beneficio del flujo de efectivo disponible para distribuir a los inversionistas, a partir del 15 de diciembre de 2025 los US\$ 160 millones tendrán una tasa total de 5.36%, lo que implica una reducción inmediata de 33 puntos base.



En línea con su objetivo de mantener una estructura de capital prudente y conservar flexibilidad financiera, la Administración continuará con las acciones necesarias para extender el perfil de vencimientos de la deuda y mantener un costo financiero competitivo.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA
 Tel: 81 4160 1412
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.
