



## **FIBRA MTY ANUNCIA FACTOR DE INTERCAMBIO E INFORMACIÓN ADICIONAL EN RELACIÓN CON LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE HASTA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN DE TERRAFINA**

Monterrey, Nuevo León, a 7 de mayo de 2024 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, en seguimiento a lo anunciado el pasado 18 de abril de 2024 con respecto al inicio formal de análisis de viabilidad y proceso de auditoría en relación con la potencial adquisición de hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) en circulación emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/00939 (“Terrafina”) (la “Adquisición”), anuncia que la oferta podría lanzarse utilizando un factor de intercambio de 2.80 CBFIs en circulación de Fibra Mty por cada uno de los CBFIs en circulación emitidos por Terrafina, siendo el que consideramos que optimiza los beneficios para ambos grupos de inversionistas.

Al respecto, y considerando que la potencial Adquisición representa un cambio relevante para ambas Fibras y para el mercado, la Fibra resultante de la transacción debe ser evaluada observando, entre otros factores, los siguientes:

- Se duplican los flujos ajustados de la operación (“AFFO” por sus siglas en inglés);
- El incremento en el tamaño y su composición de inversionistas genera la posibilidad de aumentar significativamente la liquidez en el mercado bursátil;
- El posicionamiento como la Fibra más eficiente en términos de Margen del Ingreso Operativo Neto (“ION” o “NOI” por sus siglas en inglés) y Margen de Utilidad Antes de Impuestos Depreciaciones y Amortizaciones (“UAFIDA” o “EBITDA” por sus siglas en inglés), de acuerdo con estimaciones preliminares; y
- En términos cualitativos, se generaría un impacto positivo al incrementar la relevancia de la Fibra referente en materia de gobierno corporativo del mercado mexicano.

Adicionalmente, existen dos principales beneficios tangibles a considerar:

1. *El crecimiento en el AFFO por CBFIs.* Las economías de escala y las posibles sinergias permiten un incremento relevante en dicho indicador. Las estimaciones preliminares de la propuesta estiman un crecimiento de ~13% para los inversionistas de Terrafina, manteniendo acrecencia en los flujos para los inversionistas de Fibra Mty.
2. *El precio implícito resultante al aplicar la nueva tasa de descuento a este nuevo AFFO por CBFIs.* Para los inversionistas de Terrafina, aplicando una tasa de descuento del 6%, similar a la que se cotiza al cierre del 3 de mayo de 2024, el precio resultante se encontraría alrededor de \$45 pesos. Esto considerando la dilución por el bono a los administradores y la deuda adquirida para pagar el dividendo extraordinario, ambos anunciados por Terrafina en su reporte del 1T24. El precio



implícito de la transacción para los inversionistas de Fibra Mty representa un incremento significativo respecto a su precio de cotización actual.

Para información adicional detallada en relación con este comunicado dirigirse a la presentación adjunta.

Al respecto y en forma adicional, se informa al público inversionista que, en relación con la Potencial Adquisición, en fecha 3 de mayo de 2024 Fibra Mty ingresó el trámite y solicitud de autorización correspondiente ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Todo lo anterior se encuentra sujeto a la conclusión del análisis de viabilidad de la Adquisición, el proceso de auditoría correspondiente y la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias. Particularmente y en conjunto con nuestros asesores, nos encontramos analizando detalladamente las posibles implicaciones fiscales que se pudieran detonar con la Adquisición, buscando proteger en todo momento los intereses de nuestros inversionistas.

\*\*\*

#### **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](mailto:crubalcava@fibramty.com)  
Monterrey, N.L., México.



FIBRAMTY

# Descripción de la transacción

## Estructura de la Transacción

- Intercambio de CBFIs entre FMTY14.MX y TERRA13.MX, con FMTY manteniéndose como la **entidad sobreviviente** posterior a la transacción ("la transacción").
- Fibra Mty considera que **la transacción no vinculante de 2.8 CBFIs de Fibra Mty por cada CBFI de Terrafina ofrece la mayor acrecencia al flujo de efectivo de los tenedores de certificados de Terrafina (más del 13%)**, a la vez que otorga una potencial revaluación en el mercado bursátil posterior a la transacción. Considerando el actual múltiplo AFFO de cotización de Terrafina de 16.8x, **el precio implícito de la transacción sería de ~Ps. 45 por CBFI**.

## Racional

- Ambos portafolios de propiedades comparten similitudes en presencia geográfica, uso de propiedades y actividad económica de los inquilinos, por lo que el perfil de rendimiento y riesgo del portafolio se mantendría para ambos grupos de inversionistas.
- Los tenedores de certificados de Terrafina podrían internalizar su administración teniendo a un Administrador con una trayectoria pública comprobada, minimizando así el riesgo de ejecución en su proceso de internalización e incrementando sustancialmente la calidad de su gobierno corporativo al mejor en la industria de las Fibras de acuerdo con el S&P Corporate Sustainability Assessment.

## Administración y Comité Técnico

- Una infraestructura tecnológica robusta, segura y actualizada como SAP S/4 HANA, entre otros, permite que Fibra Mty consolide portafolios de gran escala de forma fluida, como se demostró con el portafolio Zeus. Fibra Mty ha destinado recursos de manera constante a la inversión en tecnología desde su Oferta Pública Inicial.
- No se prevé ningún cambio material al equipo de administración de Fibra Mty ni a su Comité Técnico derivado de la transacción.

## Línea de tiempo

- **Progreso a la fecha:**
  - Notificación y aprobación por parte de Terrafina para adquirir más del 10% de sus CBFIs en circulación.
  - Presentación de la solicitud de autorización de la Oferta Pública de Adquisición ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").
- **Siguientes pasos:**
  - Completar el análisis de viabilidad de la transacción (incluyendo las implicaciones fiscales, financieras y legales que pudieran surgir en el proceso) y realizar el proceso de auditoría de compra (*due diligence*) correspondiente.
  - Buscar autorización de los tenedores de Fibra Mty para llevar a cabo la transacción y para emitir CBFIs a los tenedores de Terrafina para completar la transacción propuesta.
  - Posterior a la autorización de los tenedores de Fibra Mty, así como de la CNBV y COFECE, lanzar una oferta pública dentro del tiempo establecido por Terrafina.

# Racional estratégico de la transacción

1

## Incrementar la acrecencia en el AFFO y capturar sinergias en costos anuales

- La transacción estima una acrecencia de más del 13% del AFFO por CBFÍ para los inversionistas de Terrafina.
- El total de las sinergias anticipadas se estima sea de ~Ps. 300 millones anuales.

2

## Posicionar a Fibra Mty como una emisora con mayor potencial de creación de valor y crecimiento

- Las eficiencias operativas y administrativas resultarían en una acrecencia inmediata en el AFFO, así como en los márgenes ION y UAFIDA más altos en comparación con el resto de las Fibras, y un mayor potencial de crecimiento orgánico que proporcionaría retornos de flujo de efectivo aún más atractivos.
- El aumento del tamaño de la Fibra resultante aumentaría la bursatilidad y permitiría el acceso a inversionistas adicionales, mejorando así la valuación en el mercado.

3

## Consolidar nuestra posición como la Fibra más relevante en el norte de México

- El portafolio consolidado resultaría en la Fibra con mayor presencia de Área Bruta Rentable ("ABR") en los mercados del norte del país (>1.0 millón de m<sup>2</sup> en comparación con la segunda FIBRA más grande)
- Las similitudes entre los portafolios, incluyendo ubicación, uso de propiedad y el nivel de arrendatarios y su actividad económica principal, resultarían en una administración eficiente de los activos y una oportunidad clara para fortalecer la relación comercial con los arrendatarios, fortaleciendo nuestro rol como un aliado financiero institucional en lugar de un arrendador convencional.

4

## Conservar el perfil crediticio de grado de inversión y mantener flexibilidad en la estructura de capital

- La deuda se mantendría totalmente dolarizada, con un nivel de endeudamiento por debajo del 35%, sin vencimientos materiales hasta el 2027 y con recursos suficientes para seguir aprovechando oportunidades en el mercado.
- Considerando el nuevo monto de los activos, los fundamentales del portafolio resultante y una base de inquilinos más robusta, podría incrementar la calificación crediticia y, por ende, en un costo de deuda más bajo.

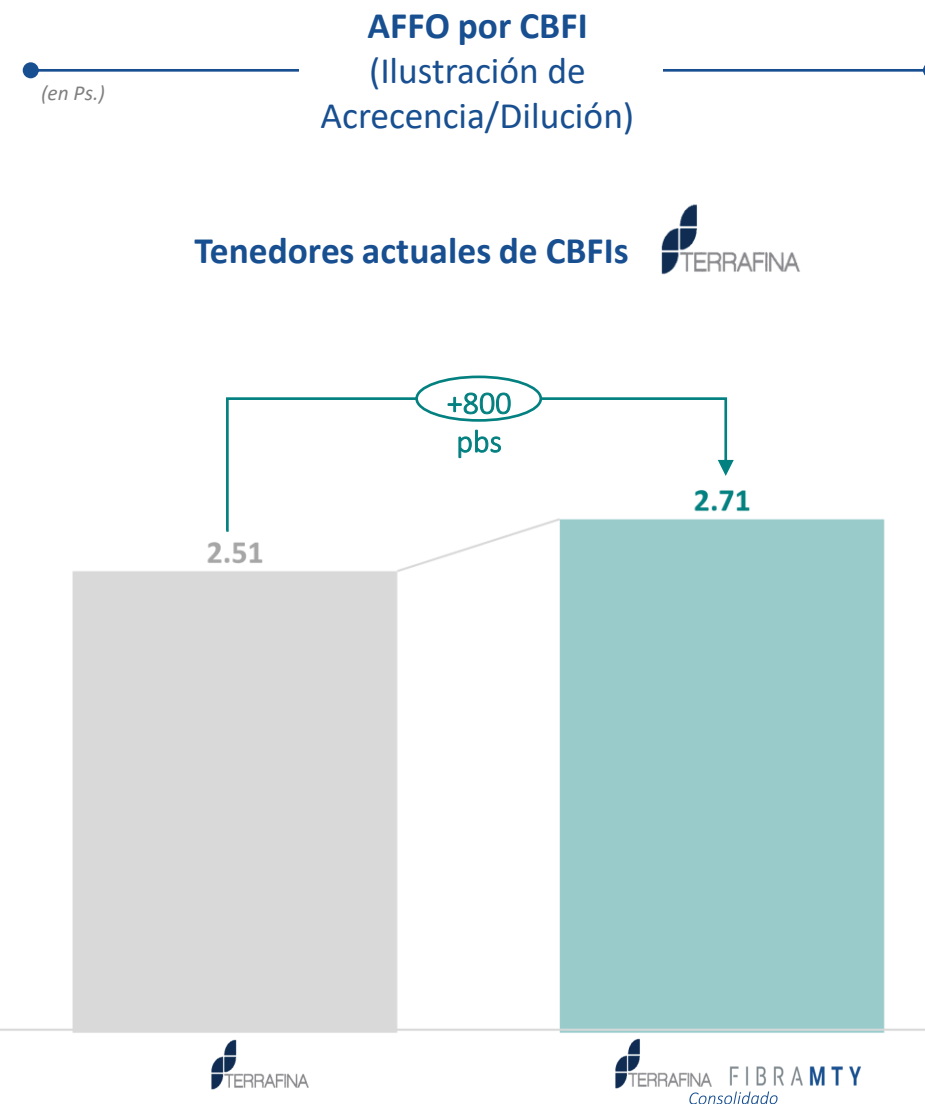
5

## Respaldar las decisiones de inversión con los mejores estándares de Gobierno Corporativo

- Fibra Mty alcanzó la más alta calificación en los criterios del Gobierno Corporativo entre las FIBRAS participantes en el S&P Global CSA en los últimos 3 años consecutivos. Asimismo, obtuvo la más alta calificación en la dimensión completa de Economía y Gobernanza (G) en los resultados del CSA del 2023.
- La comprobada alineación de intereses y de rendición de cuentas sitúan a Fibra Mty como la FIBRA más amigable para los inversionistas en el mercado.

# 1 Acrecencia del AFFO y sinergias anticipadas en costos anuales – reportado

CBFIs en circulación			
CBFIs en circulación de Terrafina <sup>(1)</sup>		786.3	
(x) Factor de intercambio		2.8x	
<b>CBFIs de Terrafina Proforma</b>			
(+) CBFIs en circulación Fibra Mty		2,458.9	
<b>Total de CBFIs Proforma</b>		<b>4,660.5</b>	
Participación Terrafina		47.2%	
Participación Fibra Mty		52.8%	
Métricas Financieras Anualizadas 1T24 (Ps.)			
(+) AFFO Terrafina <sup>(2)</sup>		1,973.5	
(+) AFFO Fibra Mty <sup>(3)</sup>		2,268.8	
(+) Sinergias <sup>(4)</sup>		269.2	
<b>AFFO Proforma</b>		<b>4,511.5</b>	
Acrecencia de Terrafina		Múltiplo AFFO <sup>(5)</sup>	Precio Implícito
AFFO / CBFi (reportado)	2.510	16.8x	42.2
AFFO / CBFi (proforma)	2.711	16.8x	45.5
<b>Acrecencia / (Dilución)</b>		<b>8.0%</b>	<b>-</b>



Nota: Cifras pueden variar por redondeo. (1) Considera 772.5m de CBFIs en circulación al 4T'23 y 13.8m de CBFIs emitidos debido a la comisión por desempeño pagada al asesor de Terrafina y al plan de incentivos de largo plazo el 20 de marzo del 2024. (2) Considera el efecto anualizado del endeudamiento adicional utilizado para pagar la distribución de efectivo extraordinaria con fines fiscales. (3) AFFO considera la guía anualizada después de la oferta global a 17.00 pesos por dólar estadounidense (4) Comisión por administración de activos anualizada al 1T24 de Terrafina. (5) Análisis de múltiplos en la diapositiva 8.



1

# Acrecencia del AFFO y sinergias anticipadas en costos anuales – normalizado

## CBFIs en circulación

CBFIs en circulación de Terrafina<sup>(1)</sup> 786.3

(x) Factor de Intercambio 2.8x

**CBFIs de Terrafina Proforma 2,201.5**

(+) CBFIs en circulación Fibra Mty 2,458.9

**Total de CBFIs Proforma 4,660.5**

Participación Terrafina 47.2%

Participación Fibra Mty 52.8%

## Métricas Financieras Anualizadas 1T24 (Ps.)

(+) AFFO Terrafina<sup>(2)</sup> 1,855.7

(+) AFFO Fibra Mty<sup>(3)</sup> 2,296.3

(+) Sinergias<sup>(4)</sup> 300.0

**AFFO Proforma 4,452.0**

## Acrecencia de Terrafina

	Multiplo AFFO <sup>(5)</sup>	Precio Implícito	
AFFO / CBFi (normalizado)	2.360	16.8x	39.6
AFFO / CBFi (proforma)	2.675	16.8x	44.9
<b>Acrecencia / (Dilución)</b>	<b>13.3%</b>	<b>-</b>	<b>13.3%</b>

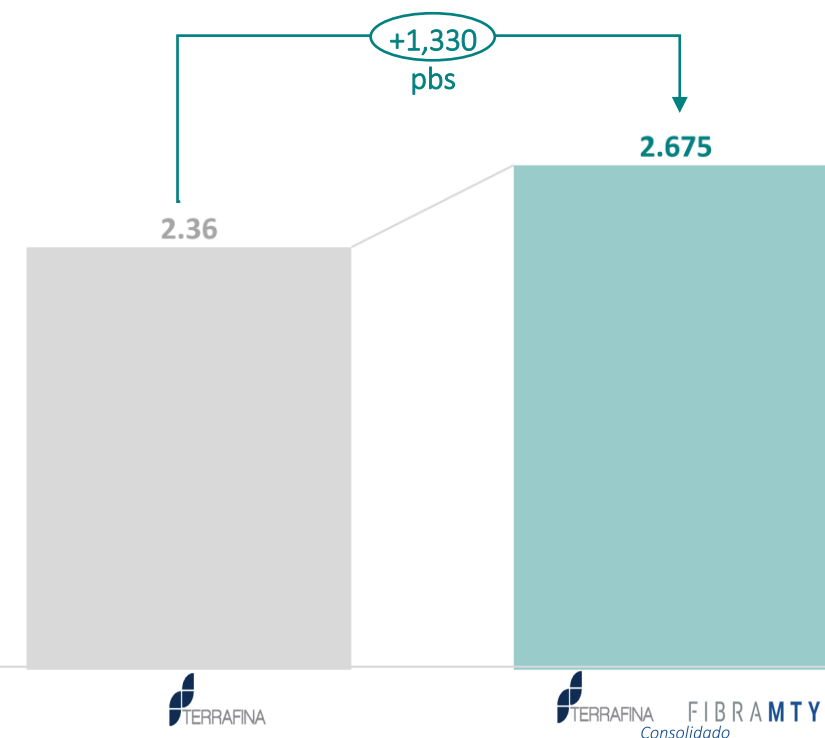
Nota: Cifras pueden variar por redondeo (1) Considera 772.5m de CBFIs en circulación al 4T'23 y 13.8m de CBFIs emitidos debido a la comisión por desempeño pagada al asesor de Terrafina y el plan de incentivos de largo plazo el 20 de marzo del 20240.

(2) Considera el efecto anualizado del endeudamiento adicional utilizado para pagar la distribución extraordinaria de efectivo de resultado fiscal y los últimos 12 meses de CAPEX (3) AFFO considera la guía anualizada después de la oferta global a 17.00 pesos por dólar estadounidense (4) Sinergias operativas y administrativas estimadas. (5) Análisis de múltiplos en la diapositiva 8.

AFFO por CBFi  
(Ilustración de Acrecencia/Dilución)

(en Ps.)

TERRAFINA Tenedores actuales de CBFIs



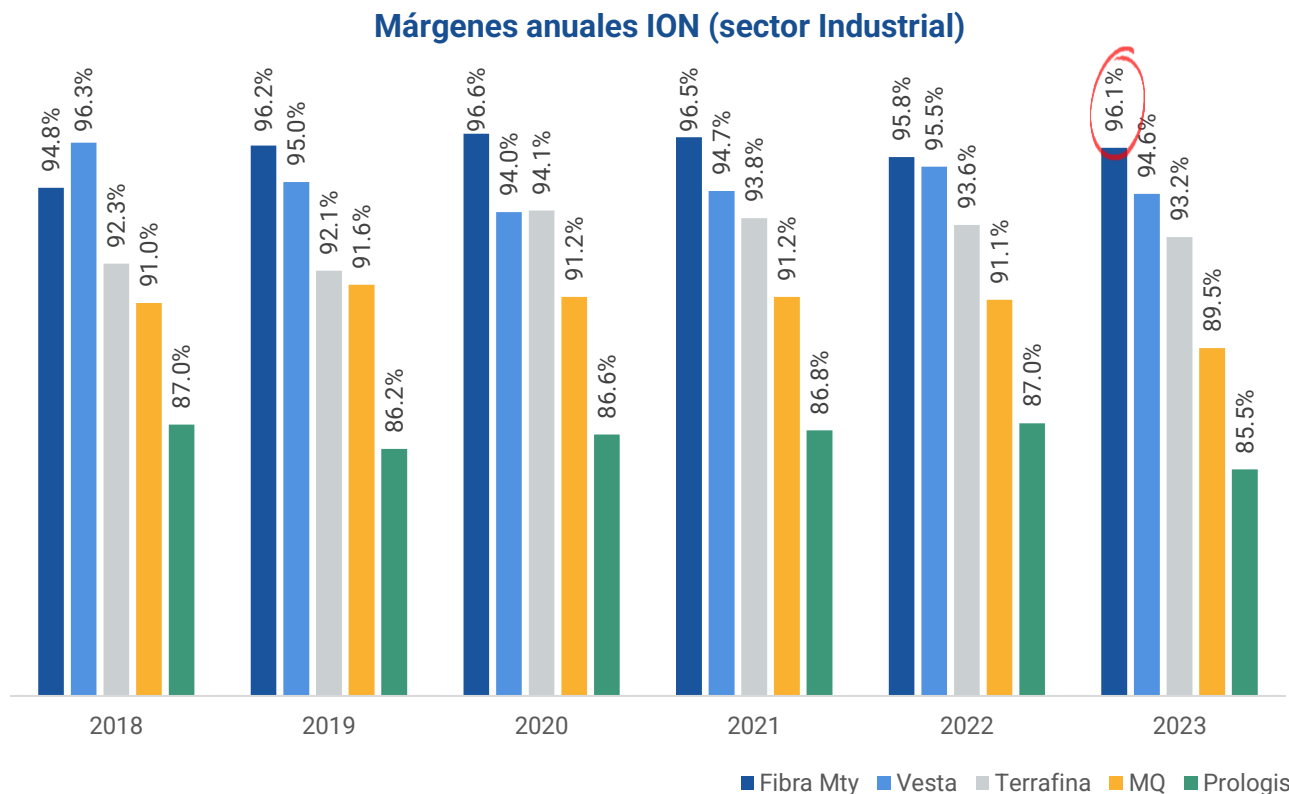


# 2

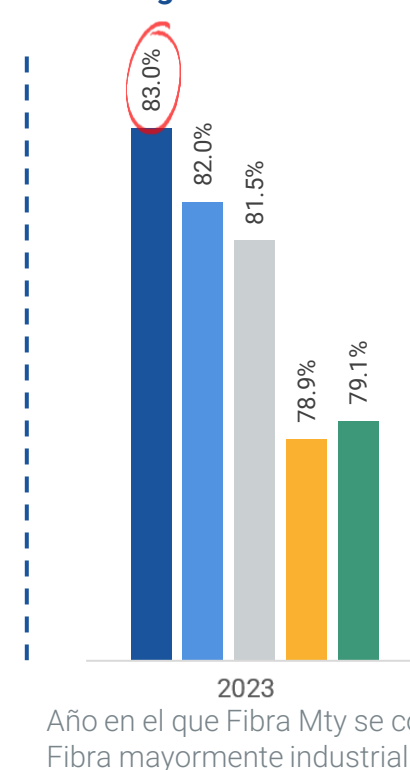
## Líder en márgenes ION y UAFIDA con una mejora potencial considerando las sinergias

Bld. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

Ambas Fibras han reportado consistentemente los márgenes ION más altos en la industria. Al primer trimestre de 2024, Terrafina reportó 93.2%, mientras que Fibra Mty reportó 96.3% en su portafolio industrial.



**Márgen UAFIDA 2023<sup>(1)</sup>**



Fibra Mty tiene el márgen UAFIDA más alto a pesar del componente no-industrial de su portafolio

**Se considera que aún hay potenciales economías de escala a nivel operativo mediante la fusión de los dos portafolios, sin mencionar las eficiencias administrativas de tener una administración y asesoría totalmente internalizada.**

Fuente: Reportes anuales

(1) Considera el margen UAFIDA del portafolio total de Fibra Mty y de Fibra MQ.

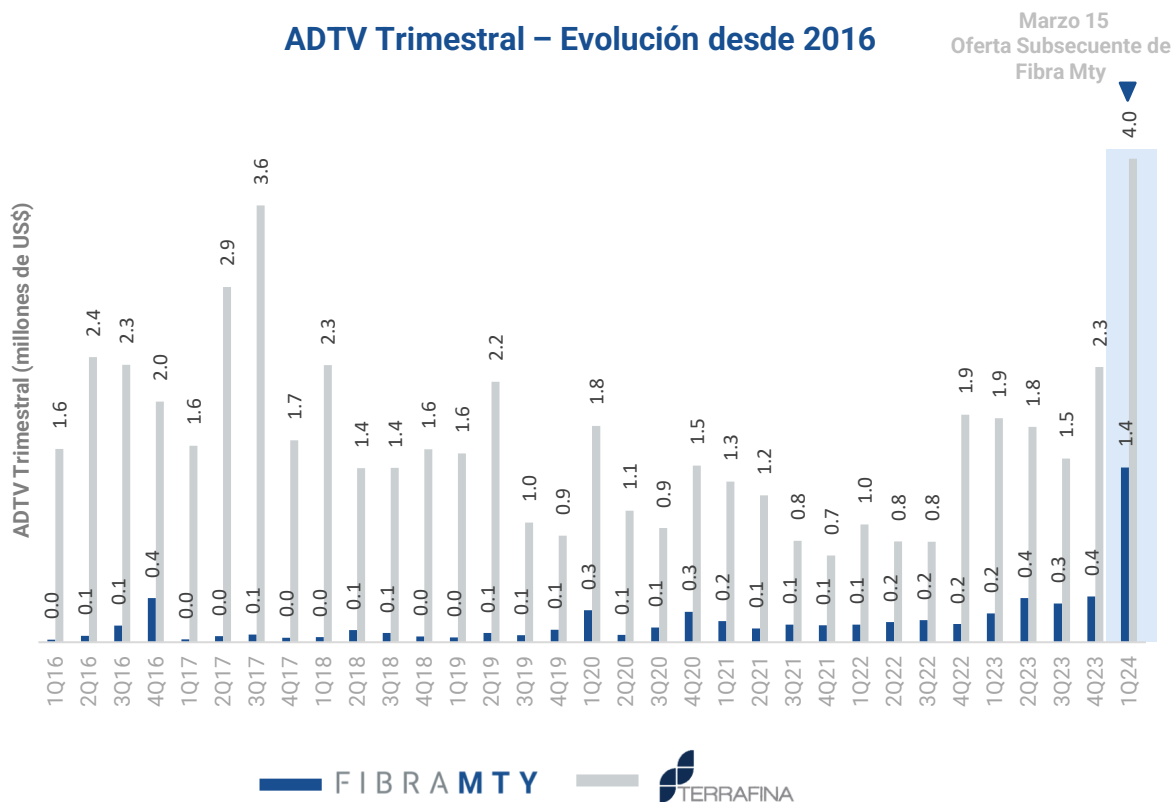




# 2 Incremento en la bursatilidad

El tamaño y la liquidez de la entidad combinada incrementa el potencial para una potencial revaluación y facilita el acceso a un grupo más robusto de inversionistas.

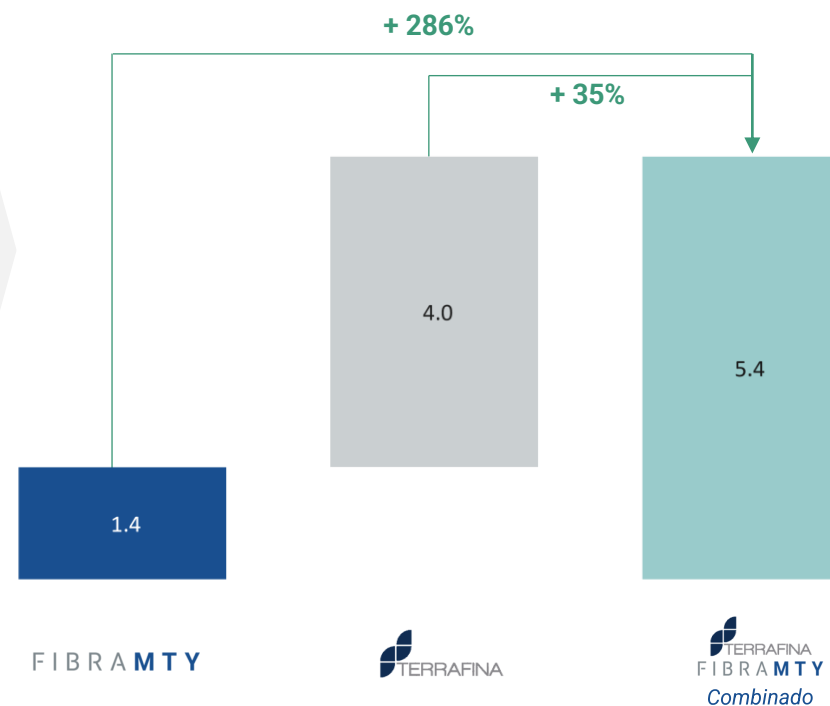
ADTV Trimestral – Evolución desde 2016



Marzo 15  
Oferta Subsecuente de  
Fibra Mty

ADTV último trimestre

(Millones de US\$<sup>(1)</sup>)



ADTV: Volumen Promedio Diario Operado  
Fuente: Bloomberg incluyendo volumen operado en la BMV y BIVA; Tipo de cambio promedio correspondiente a cada periodo (1) Tipo de cambio: 16.9954

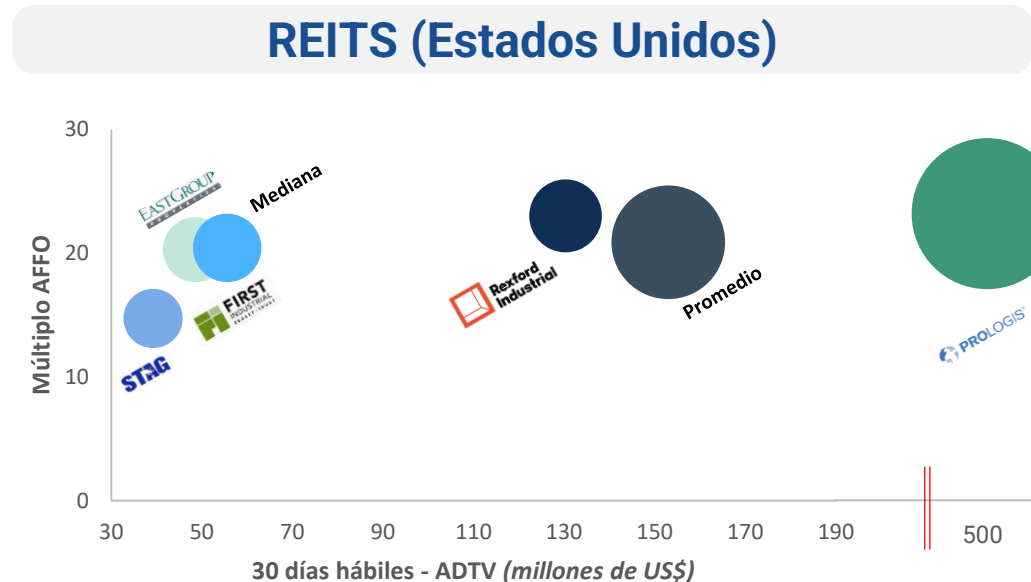


# 2

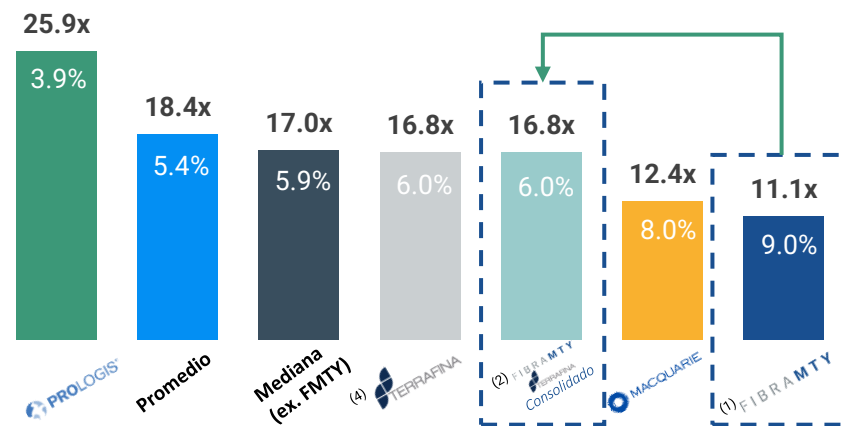
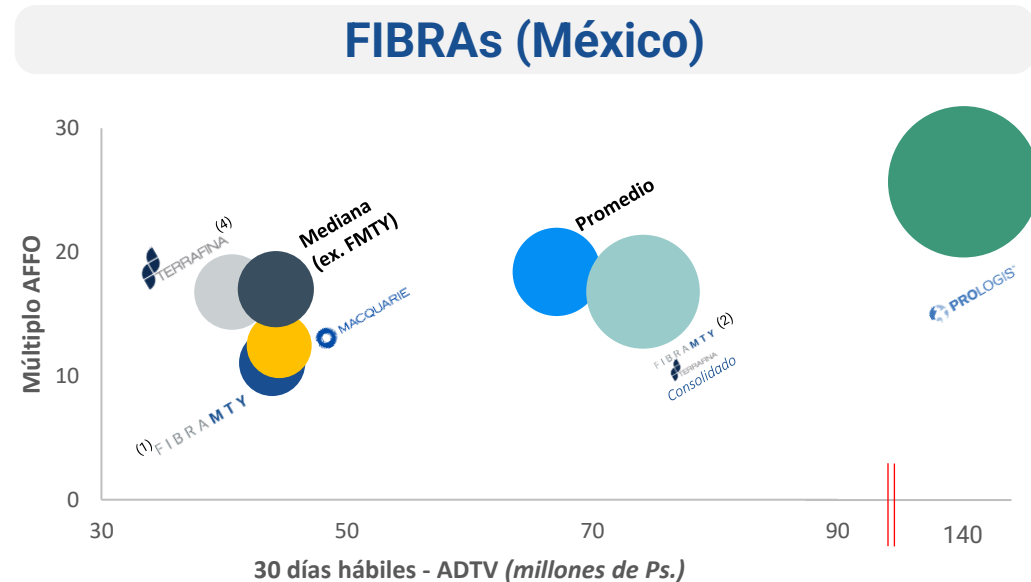
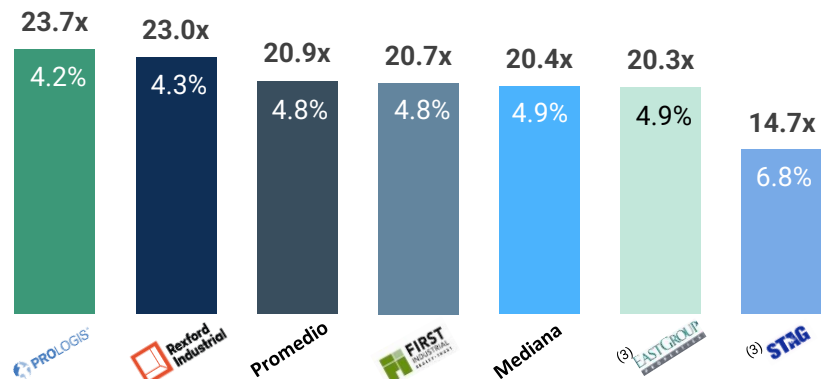
# La escala en conjunto con una administración y asesoría internalizada respaldan aún más la valuación

Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

### Valuación de mercado vs ADTV



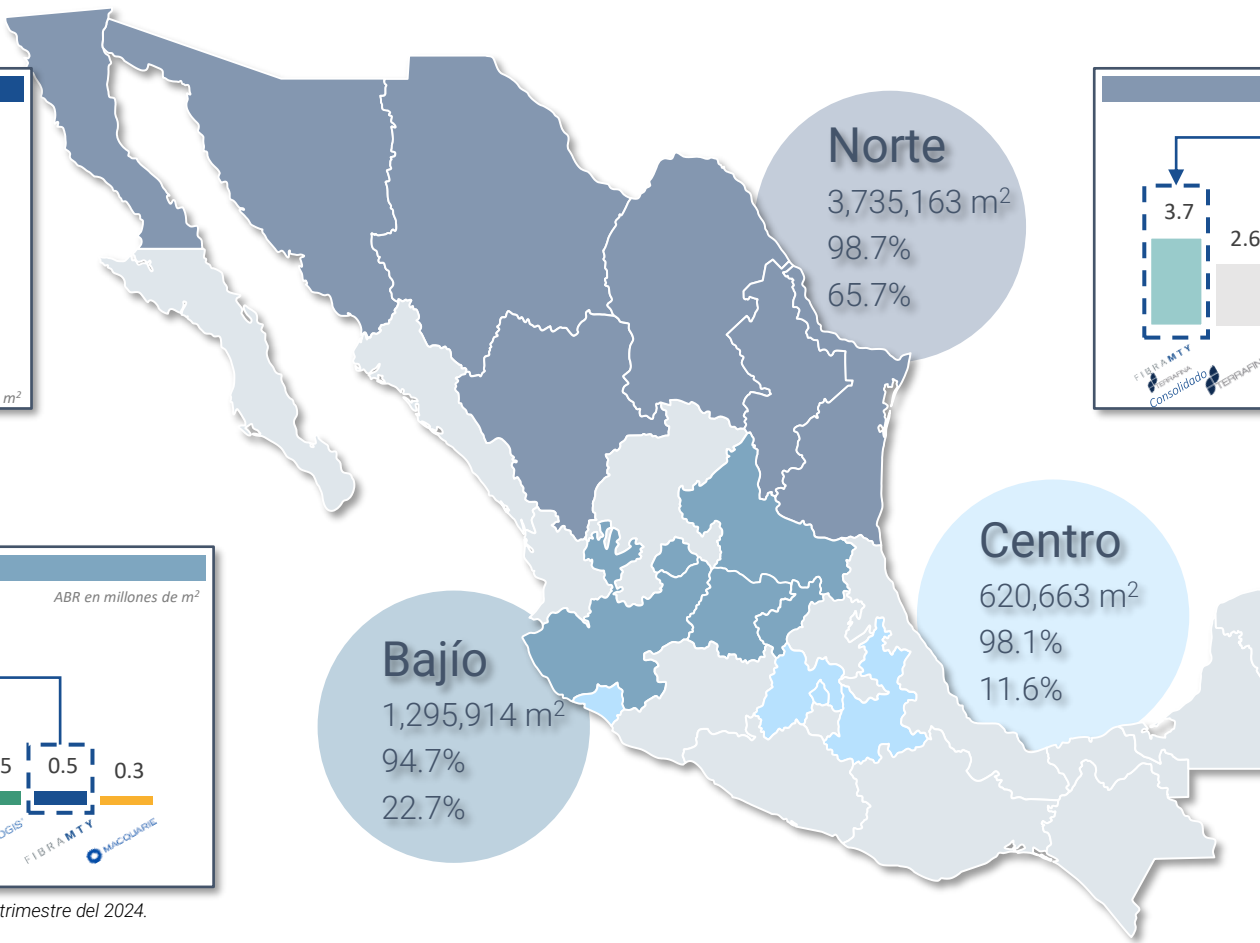
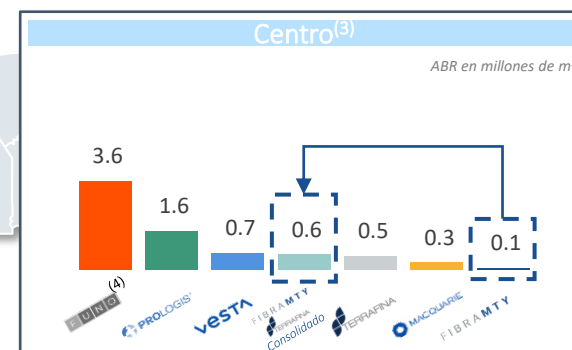
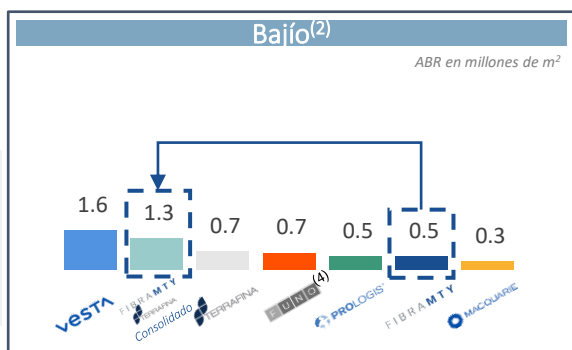
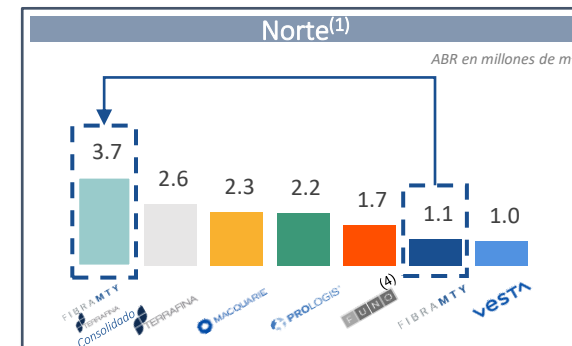
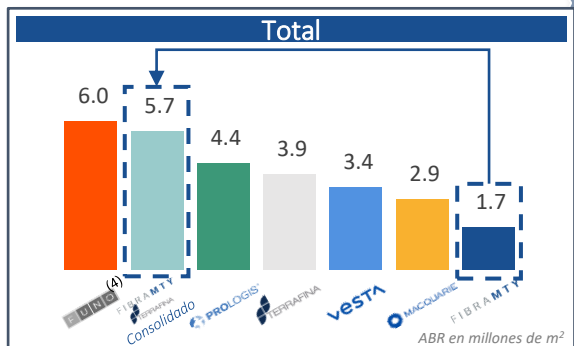
### Múltiplo P/AFFO y rendimiento por AFFO



- \* Tamaño de la burbuja representa el Valor de Capitalización
- Fuente: Información pública de las compañías al primer trimestre del 2024; ADTV: Volumen Promedio Diario Operado
- Precios de las acciones al cierre del mercado del 3 de mayo de 2024.
- (1) AFFO considera la guía anualizada después de la oferta global a 17.00 pesos por dólar estadounidense. (2) Se considera el AFFO proforma y los CBFIs en circulación según la diapositiva 5. (3) Se considera el FFO. (4) Se considera el AFFO y los CBFIs en circulación en la diapositiva 4.

# 3 Un nuevo líder industrial en México

<b>16</b> Estados	<b>382</b> Propiedades	<b>5,651,740</b> ABR (m <sup>2</sup> )	<b>1,287,624</b> Reserva Territorial (m <sup>2</sup> )	<b>97.7%</b> Ocupación (ABR)
----------------------	---------------------------	---	---	---------------------------------



**Mercado**

ABR m <sup>2</sup>
% ocupación por ABR
% del ingreso

Fuente: Información pública de Fibra Mty y Terrafina al primer trimestre del 2024.  
 Cifras pueden variar debido a redondeo.  
 Considera el portafolio industrial de Fibra Mty, incluyendo los acuerdos vinculantes anunciados en febrero y marzo del 2024, así como las expansiones incluidas en el reporte del primer trimestre del 2024.  
 Las expansiones no se consideran como propiedades adicionales.  
 (1) Norte incluye Baja California, Baja California Sur, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas y Durango; (2) Bajío incluye Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Zacatecas y Jalisco; (3) Centro incluye Colima, CDMX, Estado de México, Quintana Roo, Morelos, Hidalgo, Chiapas y Puebla; (4) Se consideran las cifras hasta el primer trimestre de 2024.

Bldv. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64660 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400



# 3 ...con una presencia inigualable en el Norte

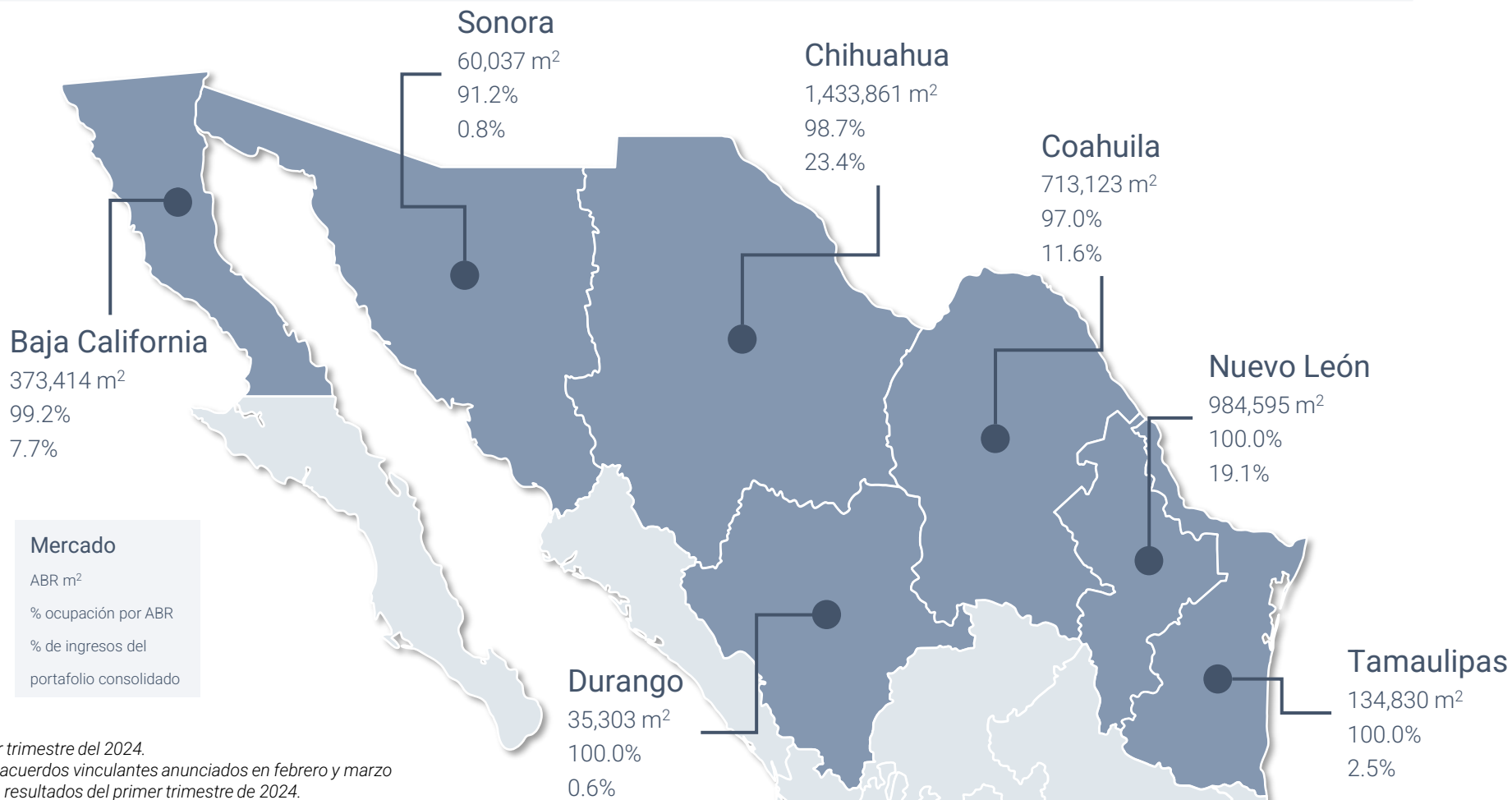
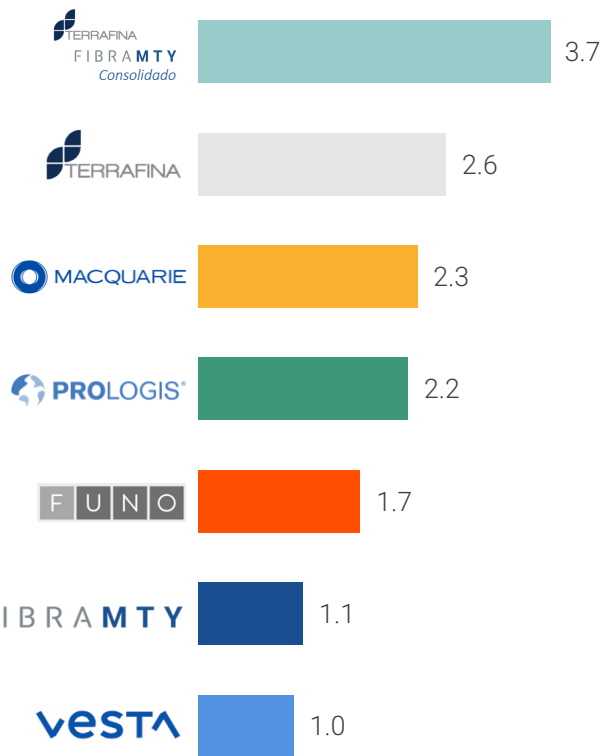
**7** Estados

**98.7%** Ocupación (ABR)

**3,735,163** ABR (m<sup>2</sup>)

**66.1%** ABR en mercados del norte

ABR (millones de m<sup>2</sup>)



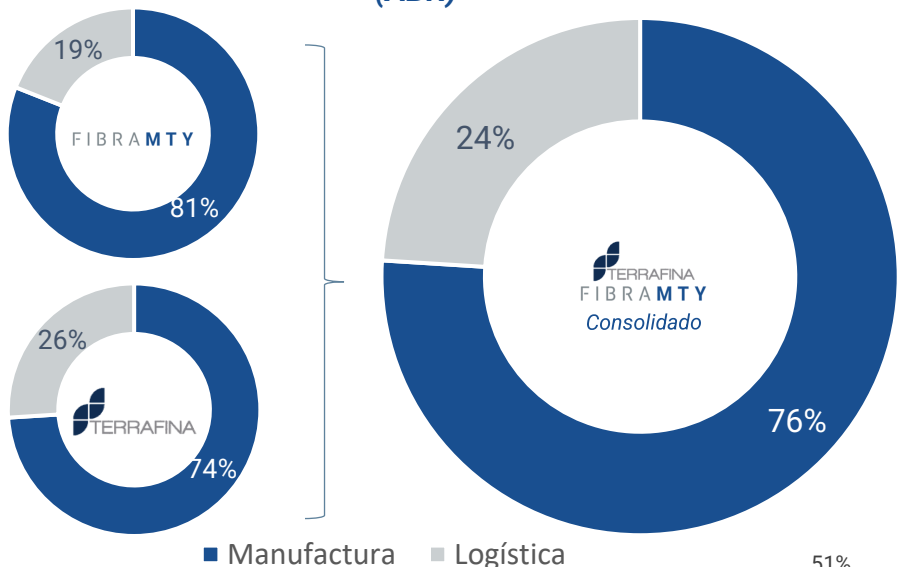
**Mercado**  
 ABR m<sup>2</sup>  
 % ocupación por ABR  
 % de ingresos del portafolio consolidado

Bld. Antonio L. Rodríguez 1884, Santa María, 64650 Monterrey, N.L. | 81 4160 1400

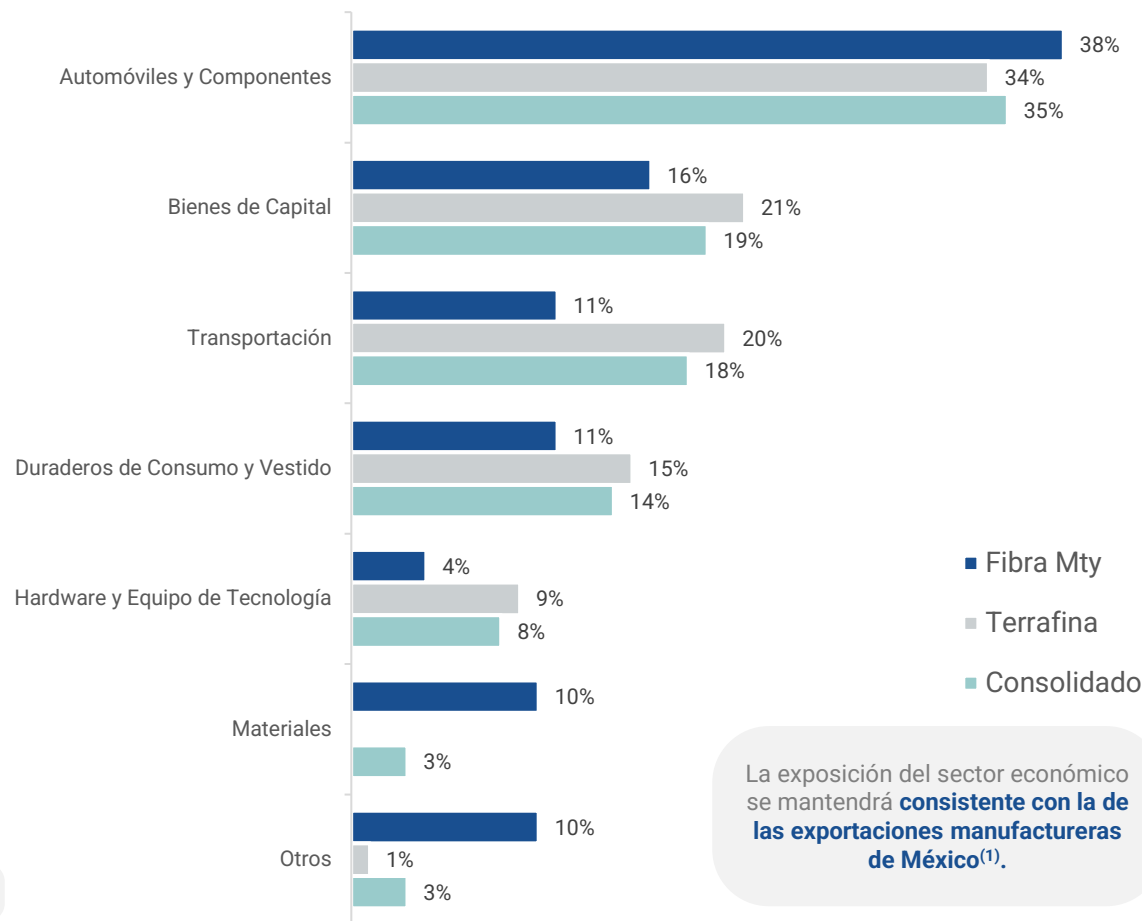
- Fuente: Información pública de Fibra Mty y Terrafina al primer trimestre del 2024.
- Considera el portafolio industrial de Fibra Mty, incluyendo los acuerdos vinculantes anunciados en febrero y marzo del 2024, así como las expansiones incluidas en el informe de resultados del primer trimestre de 2024.

# 3 Contribución en fundamentales del Portafolio

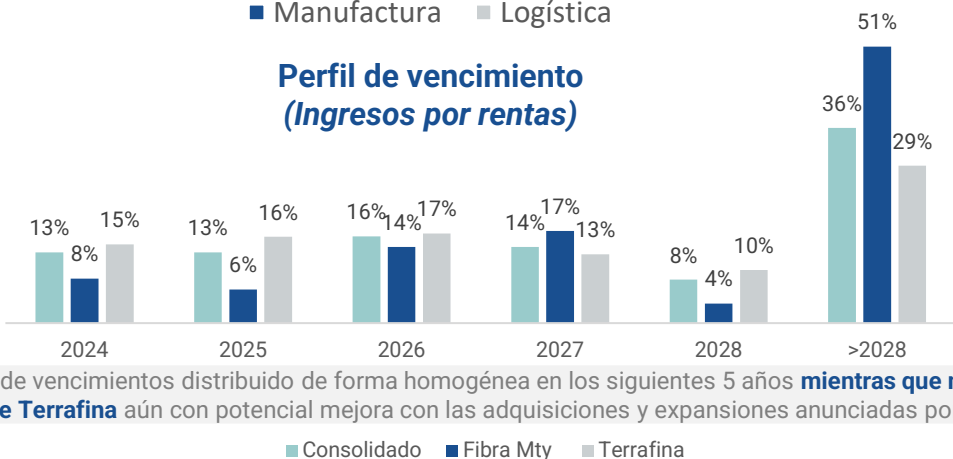
Diversificación por uso de suelo (ABR)



Diversificación por sector económico (ABR)



Perfil de vencimiento (Ingresos por rentas)



Perfil de vencimientos distribuido de forma homogénea en los siguientes 5 años **mientras que mejora el WALT de Terrafina** aún con potencial mejora con las adquisiciones y expansiones anunciadas por Fibra Mty.

La exposición del sector económico se mantendrá **consistente con la de las exportaciones manufactureras de México<sup>(1)</sup>**.

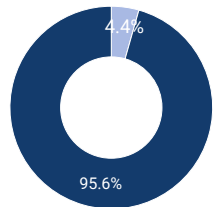


• Fuente: Información pública de Fibra Mty y Terrafina al primer trimestre del 2024 WALT: Plazo promedio ponderado al ingreso.  
 • Considera el portafolio industrial de Fibra Mty y Terrafina al 1T24 (1) Fuente: INEGI.

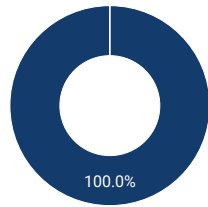
# Perfil crediticio de grado de inversión con flexibilidad en la estructura de capital BRAMTY

## Fibra Mty 1T24

### Tipo de tasa

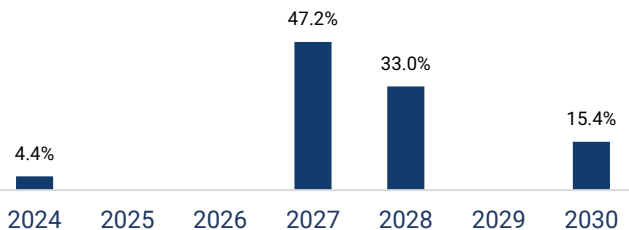


### Tipo de deuda



■ Tasa Variable ■ Tasa Fija ■ Garantizadas ■ No Garantizadas

### Perfil de vencimiento de deuda<sup>(2)</sup>



■ A plazo ●●● Tasa de interés promedio ponderada

**21.5%**  
Nivel de endeudamiento

**4.7%**  
Tasa de interés promedio ponderada

**0.3 x<sup>(1)</sup>**  
Deuda Neta a UAFIDA

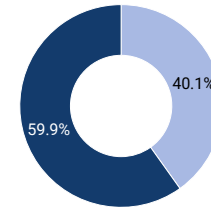
**20.0%**  
Efectivo / Activos

**4.0 y**  
Plazo promedio de la deuda

**15.2%**  
Líneas disponibles / Activos

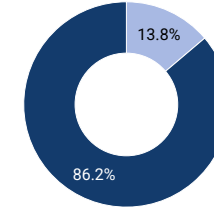
## Terrafina 1T24

### Tipo de tasa

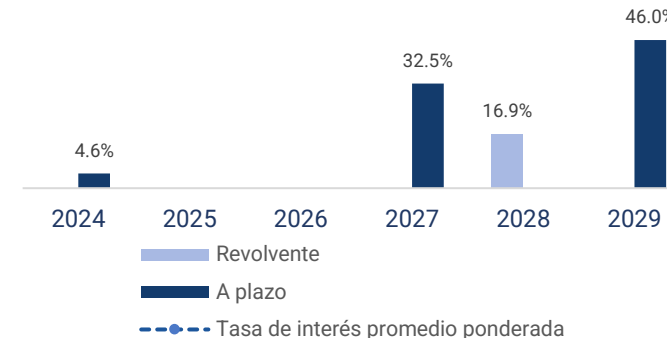


■ Tasa Variable ■ Tasa Fija ■ Garantizadas ■ No Garantizadas

### Tipo de deuda



### Perfil de vencimiento de deuda<sup>(2)</sup>



■ Revolvente ■ A plazo ●●● Tasa de interés promedio ponderada

**32.6%**  
Nivel de endeudamiento

**5.6%**  
Tasa de interés promedio ponderada

**5.5x**  
Deuda Neta a UAFIDA

**1.4%**  
Efectivo / Activos

**4.2 y**  
Plazo promedio de la deuda

**3.5%**  
Líneas disponibles / Activos

Fuente: Información pública de Fibra Mty y Terrafina al primer trimestre del 2024.

(1) Considera el efecto anualizado del segundo cierre de "Zeus"

(2) Bilateral BBVA considera una tasa fija del 4.89%, y el préstamo sindicado ("2023") una tasa fija de 5.28%, el cual tiene 2 extensiones de 1 año cada una a decisión de la compañía; mientras que el Bilateral con Scotiabank considera una tasa variable, en la que cada disposición tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de la disposición o el 11 de marzo del 2025, lo que ocurra primero. Terrafina: Considera 2 extensiones de 1 año de la línea de crédito revolvente BBVA y ninguna amortización en el crédito a plazo con Metlife.

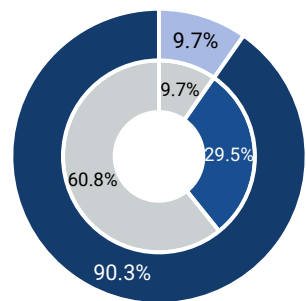




# 4 Perfil crediticio de grado de inversión con flexibilidad en la estructura de capital

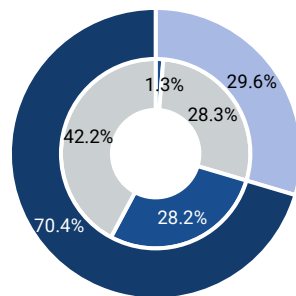
## Fibra Mty + Terrafina

Tipo de deuda



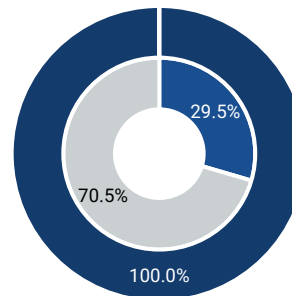
■ Garantizadas ■ No Garantizadas

Tipo de tasa



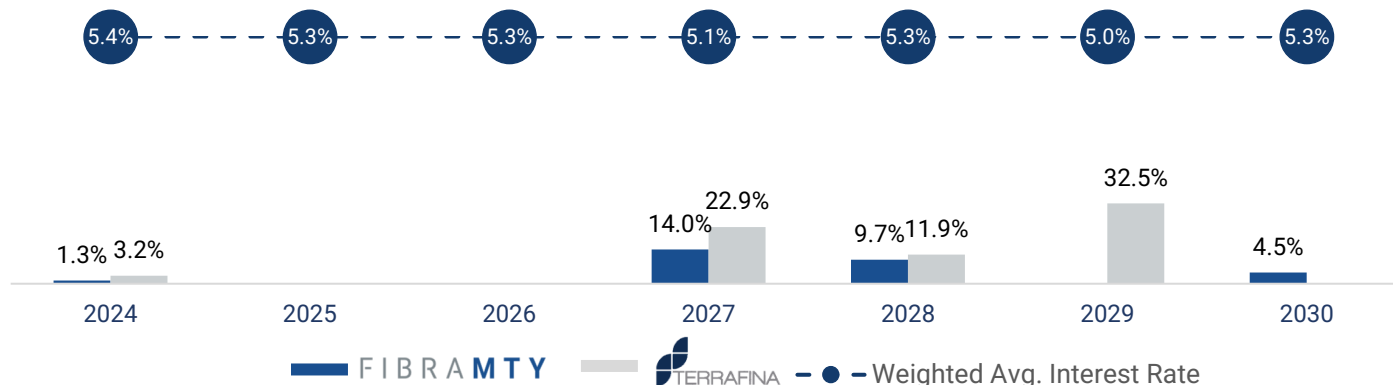
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ MXN ■ USD

Perfil de vencimiento de deuda(2)



■ FIBRAMTY



● - Weighted Avg. Interest Rate

**27.9%**  
Nivel de endeudamiento

**5.4%**  
Tasa de interés promedio ponderada

**3.4x<sup>(1)</sup>**  
Deuda neta a UAFIDA

**8.7%**  
Efectivo / Activos

**4.2 y**  
Plazo promedio de la deuda

**8.1%**  
Líneas disponibles / Activos

Fuente: Información pública de las compañías al primer trimestre del 2024.

(1) Considera el efecto anualizado del segundo cierre de "Zeus"

(2) Bilateral BBVA considera una tasa fija del 4.89%, y el préstamo sindicado ("2023") una tasa fija de 5.28%, el cual tiene 2 extensiones de 1 año cada una a decisión de la compañía; mientras que el Bilateral con Scotiabank considera una tasa variable, en la que cada disposición tiene un vencimiento de hasta 9 meses a partir de la fecha de la disposición o el 11 de marzo del 2025, lo que ocurra primero. Terrafina: Considera 2 extensiones de 1 año de la línea de crédito revolving BBVA y ninguna amortización en el crédito a plazo con MetLife.



## Gobierno Corporativo

FIBRAMTY

- El mejor **gobierno corporativo de su categoría** (detalle en el anexo 1).

FUNO

- **Grupo E retendría control** sobre la entidad resultante.
- Derecho a nominar **50% + 1** de los miembros del Comité Técnico.

FIBRA  
PROLOGIS®

- El CEO y el CEO anterior son miembros del Comité Técnico.
- El 45% de los miembros del Comité Técnico **no son independientes**.
- Parte relacionada como inversionista mayoritario.

MACQUARIE

- Penalidad por terminación de la administración externa.

## Administración

- Administración y asesoramiento **100% internalizado = Ningún tipo de comisiones**.
- Plan de incentivo pagado en CBFIs **ligado al rendimiento del AFFO por certificado**.
- Trayectoria demostrada de **crecimiento, gestión de deuda y eficiencia operativa y administrativa**.

- Estructura con administración y asesoría interna, pero con potencial participación de partes relacionadas externas.

### Comisiones por administración externa:

- **Administración:**
  - Activos < US\$5,000 millones = **0.75% del valor de los activos**;
  - Activos > US\$5,000 millones = **0.60% del valor de los activos**;
- **Incentivo: 10.0%** sobre una tasa anual del 9.0%.
- **Construcción y desarrollo: 4.0%** sobre las desarrollos y mejoras a la propiedad, así como costos de construcción.
- **Administración de propiedades: 3.0%** de los ingresos recaudados.
- **Arrendamiento: hasta el 5.0%** de la renta anual
- **Mantenimiento: nómina de mantenimiento + 1.5% de comisión**

### Comisión po administración externa:

- **Administración:**
  - **1.0%** anual de la capitalización de mercado.
- **Incentivo: 10.0%** sobre una tasa real anual del 5.0%

## Potencial de Crecimiento

- Efectivo y capacidad de endeudamiento para continuar estrategia de crecimiento.
- Acceso único para crecimiento en **Monterrey**.
- El **94%** de las adquisiciones previas fueron con **partes no relacionadas**.
- Historial de crecimiento probado ha permitido a Fibra Mty convertirse en el **la compañía con más emisiones de capital en el mercado**.

- **Flexibilidad limitada en estructura de capital** debido a los niveles actuales de endeudamiento y características de deuda
- Portafolio **principalmente ubicado en el centro de México** con contratos mayormente denominados en Pesos.
- **Transacción ligada a una oferta subsecuente de hasta US\$ 1,000 millones**.
- **Parte relacionada** podría convertirse en una **fuerza de crecimiento relevante**.

- Efectivo y capacidad de endeudamiento para continuar estrategia de crecimiento.
- **Parte relacionada es la principal fuente de crecimiento**.

- **Flexibilidad limitada en el balance general** debido a los niveles actuales de endeudamiento y características de la deuda.

## Estructura de Participación

- Tenedores de Terrafina mantendrían una **participación de ~47%** en la entidad consolidada.

- Tenedores de Terrafina tendrían una **posición minoritaria** en la entidad consolidada.

- Tenedores de Terrafina tendrían una **posición minoritaria** en la entidad consolidada.

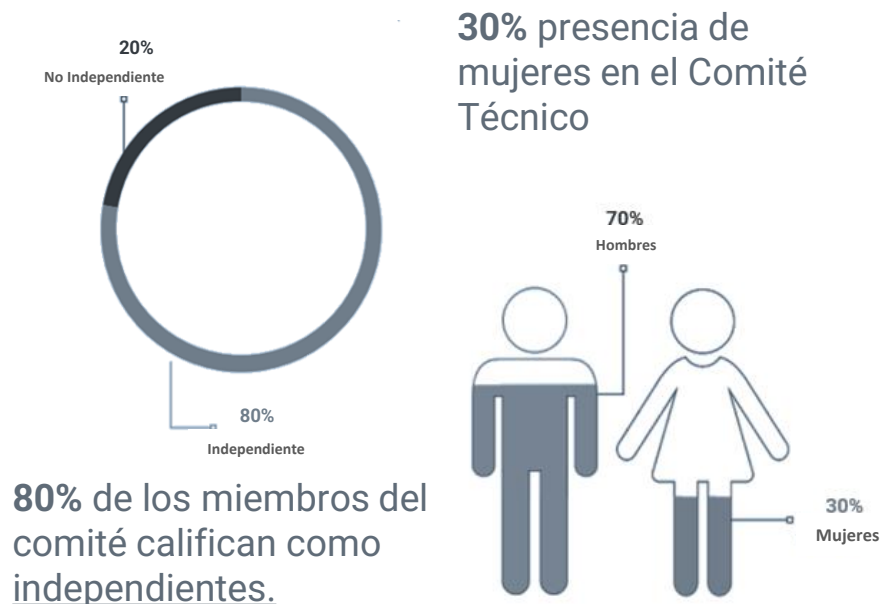
- Tenedores de Terrafina tendrían una posición mayoritaria en la entidad consolidada, sin embargo, **no pueden remover al administrador sin una penalización**.



Anexos

FIBRAMTY

# Fibra Mty: Referente de Gobierno Corporativo



- ✓ Primera FIBRA en ser administrada y asesorada internamente. No existen comisiones por la administración, consultoría, o la adquisición/inversión en propiedades.
- ✓ Cada miembro del Comité Técnico es ratificado anualmente en la Asamblea de Tenedores (*Unstaggered Board*). El Comité está compuesto por empresarios con amplia trayectoria en distintos sectores como el mercado de capitales, inmobiliario, gestión de riesgos y ASG, abonando a una toma de decisiones integral y al diálogo activo.
- ✓ **Compensación orientada a resultados.** La compensación variable es pagada en CBFIs y condicionada al cumplimiento de la guía de resultados y al crecimiento real del flujo de efectivo por certificado.
- ✓ **Ausencia de un grupo de control.** Cada miembro del comité técnico tiene un solo voto y todos los inversionistas tienen los mismos derechos.
- ✓ La totalidad de los subcomités están presididos por miembros independientes.
- ✓ Ningún miembro del Administrador forma parte del Comité Técnico.

Fibra Mty alcanzó la **más alta calificación** en los criterios del **Gobierno Corporativo** entre las FIBRAs participantes en el S&P Global CSA 2021, 2022 y 2023; y obtuvo la más alta calificación en la dimensión completa de Economía y Gobernanza (G) en los resultados del CSA del 2023.





# FIBRAMTY

30  
km/h