



## FIBRA MTY ANUNCIA UNA NUEVA PROPUESTA PARA OPERACIÓN CON TERRAFINA CON LA AGILIDAD DE UNA TRANSACCIÓN EN EFECTIVO, LOS BENEFICIOS DE UNA OPA Y CON CERTIDUMBRE FISCAL

Monterrey, Nuevo León, a 3 de junio de 2024 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, en seguimiento a lo anunciado en fechas 18 de abril y 7 de mayo de 2024, respectivamente, con respecto a la potencial operación con certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable F/00939 (“Terrafina”), informa al público inversionista que:

Considerando la falta de regulación expresa con respecto a los efectos fiscales de una oferta de intercambio de CBFIs entre fideicomisos de inversión en bienes raíces (incluyendo la respectiva cancelación del registro y listado de dichos CBFIs), y con la finalidad de proteger los intereses de los tenedores de Fibra Mty y de Terrafina, Fibra Mty ha tomado la decisión de no continuar con la potencial oferta pública voluntaria para la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs en circulación emitidos por Terrafina y de desistirse de las solicitudes de autorizaciones regulatorias correspondientes para dichos efectos.

No obstante lo anterior, dado que Fibra Mty continúa interesado en alcanzar los objetivos y sinergias que la integración de la plataforma de Fibra Mty y Terrafina representaría, con fecha 31 de mayo de 2024 el Comité Técnico de Fibra Mty aprobó presentar a Terrafina una estructura alternativa, para beneficio de los tenedores tanto de Terrafina como de Fibra Mty, que (i) permite integrar la totalidad de los activos inmobiliarios de Fibra Mty y de Terrafina en un solo vehículo bajo la plataforma de administración interna de Fibra Mty, en donde participen tanto los tenedores actuales de Terrafina como aquellos de Fibra Mty (la “Operación”) y (ii) brinda certeza en cuanto a los efectos e impactos fiscales de la Operación, la cual se implementaría conforme a lo siguiente:

### 1. Adquisición de Activos de Fibra Mty.

- Fibra Mty transmitirá a Terrafina la totalidad de sus activos inmobiliarios (los “Activos Fibra Mty”), ya sea mediante transmisión de derechos fideicomisarios de los fideicomisos de propiedades de Fibra Mty o de los inmuebles directamente (la “Adquisición de Activos Fibra Mty”). Esta Operación es más eficiente en la cantidad de gastos de cierre e impuestos en comparación a una transacción en la que Fibra Mty adquiere las propiedades de Terrafina.
- Como parte de la contraprestación por la Adquisición de Activos Fibra Mty (la “Contraprestación”), Terrafina:
  - (i) Pagará a Fibra Mty con CBFIs adicionales de Terrafina. Para dichos efectos, Terrafina deberá emitir CBFIs adicionales que deberán ser mantenidos en la tesorería de Terrafina para, en su momento, realizar el pago parcial de la Contraprestación (los “CBFIs de la Contraprestación”).



Una vez que Fibra Mty reciba los CBFIs de la Contraprestación, ésta los distribuirá a sus tenedores, por concepto de distribución en especie, de tal forma que Fibra Mty no mantenga la titularidad de los CBFIs de la Contraprestación ni recibirá ingresos por concepto de distribuciones como tenedor de dichos CBFIs.

- (ii) Asumirá la deuda existente de Fibra Mty; y
- (iii) Pagará en efectivo el monto correspondiente al impuesto al valor agregado (“IVA”) causado sobre las construcciones de los Activos Fibra Mty derivado de la Adquisición de Activos Fibra Mty, el cual será obtenido en devolución.<sup>1</sup>

## 2. Recursos para Estrategia de Crecimiento Fibra Mty.

- Para efectos de que, una vez consolidados los activos de Fibra Mty, Terrafina cuente con recursos suficientes para implementar su estrategia de crecimiento, Fibra Mty otorgará un préstamo con garantía hipotecaria por un monto equivalente al efectivo que Fibra Mty mantiene en caja y que está destinado a adquisiciones. Las condiciones de pago del crédito establecerán que Terrafina, cubrirá el monto de principal de la deuda mediante la entrega a Fibra Mty de CBFIs adicionales a ser emitidos por Terrafina (la “Suscripción de CBFIs Adicionales”). Lo anterior en el entendido que, una vez que Fibra Mty reciba los CBFIs de Terrafina, los distribuirá inmediatamente a los tenedores de Fibra Mty por concepto de una distribución en especie, de tal forma que Fibra Mty no mantenga la titularidad de dichos CBFIs.
- Como resultado del pago del crédito, los tenedores de Fibra Mty recibirán CBFIs adicionales de Terrafina que, en conjunto con los CBFIs de la Contraprestación, representarán aproximadamente el 56.1% de los CBFIs en circulación de Terrafina posterior a la Operación.

## 3. Consolidación de la Administración.

- Como parte de la Operación, se deberá internalizar la administración de Terrafina utilizando la plataforma de administración de Fibra Mty. Una vez que Fibra Mty comience sus funciones de administración dentro de Terrafina, replicará las mejores prácticas de gobierno corporativo como hasta ahora lo ha hecho, incluyendo, entre otras, la ausencia de un grupo de control, compensación variable de funcionarios sujeta a resultados y composición del Comité Técnico.
- En cuanto al Comité Técnico, se propone que este se integre por los actuales miembros del Comité Técnico de Fibra Mty manteniendo un alto nivel de independencia y sin participación de miembros de la administración, debiendo en todo caso observarse los requerimientos y formalidades del Fideicomiso Terrafina y de la regulación aplicable.
- Para efectos de lo anterior, en su momento, se deberá llevar a cabo:

---

<sup>1</sup> La Adquisición de Activos Fibra Mty causaría el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles que deberá cubrir Terrafina, según corresponda en cada entidad federativa en donde se encuentren los Activos Fibra Mty.



- (i) La terminación del contrato de asesoría que se encuentra actualmente celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. y Terrafina;
- (ii) La modificación o terminación del contrato de administración que se encuentra actualmente celebrado entre TF Administradora, S. de R.L. de C.V. ("TF Administradora") y Terrafina; y
- (iii) La celebración de un nuevo contrato de administración entre Terrafina y Administrador Fibra Mty, S.C. para la administración de Terrafina y del portafolio consolidado de activos de Terrafina y Fibra Mty y/o una reestructura laboral en TF Administradora para integrar al personal de Administrador Fibra Mty.

Para efectos de implementar la Operación, se propone celebrar un convenio marco entre Terrafina y Fibra Mty (el "Convenio Marco"), en el que se establezcan los términos y condiciones de la Operación. La negociación del Convenio Marco deberá ser aprobada por una Asamblea Ordinaria de Tenedores de Terrafina (la "Primera Asamblea de Terrafina"), y una vez que se llegue a un acuerdo respecto al Convenio Marco y demás documentos relacionados, la suscripción del Convenio Marco y la implementación de la Operación deberán ser aprobados por los miembros independientes de los Comités Técnicos de Fibra Mty y Terrafina, así como en una segunda Asamblea de Tenedores de Terrafina y por la Asamblea de Tenedores de Fibra Mty.

Ver el "Anexo de Consideraciones Legales" para una descripción general de (i) el Convenio Marco y los distintos contratos, convenios y/o documentos que se deberán de preparar y celebrar para efectos de implementar la Operación; (ii) los asuntos a ser aprobados en las distintas Asambleas de Tenedores de Terrafina y Fibra Mty; y (iii) las autorizaciones corporativas y gubernamentales, así como consentimientos de terceros que deberán obtenerse para el cierre de la Operación.

Esta propuesta de integración de activos de Fibra Mty y de Terrafina ofrece a los tenedores de Terrafina una propuesta alterna a aquellas que existen en el mercado, que incluye los beneficios de las ofertas de intercambio y de las transacciones en efectivo ("*all cash transaction*"). Adicionalmente, esta propuesta brinda certidumbre respecto de los efectos fiscales de la Operación y al mismo tiempo ofrece una alternativa atractiva de consolidación de la administración de ambos vehículos con los beneficios de una administración internalizada bajo la plataforma de administración de Fibra Mty a la par de incrementar de forma atractiva el flujo ajustado de la operación ("*AFFO*" por sus siglas en inglés) por certificado para los inversionistas de Terrafina y de Fibra Mty.

Para más información respecto de los objetivos y sinergias que Fibra Mty busca lograr con la potencial operación, así como los principales términos y condiciones de la Operación, ver "Anexo de Consideraciones de Negocio" del presente Evento Relevante.

En relación con lo anterior, Fibra Mty considera que la información que se proporciona en el presente evento relevante contiene todos los elementos para que los Tenedores de Terrafina puedan conocer y



valorar los méritos, beneficios y riesgos de la Operación propuesta. Al respecto, Fibra Mty presentó el día de hoy al Comité Técnico de Terrafina una solicitud para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para convocar, tan pronto sea posible, a la Primera Asamblea de Terrafina, en la cual se discuta y, en su caso, apruebe que el Comité Técnico de Terrafina y/o TF Administradora, en representación de Terrafina, lleven a cabo los actos necesarios y/o convenientes para analizar, y en su caso, negociar con Fibra Mty el Convenio Marco, así como para llevar a cabo la elaboración de los documentos, solicitudes, notificaciones, necesarios y/o convenientes para implementar la Operación. Así mismo, hizo del conocimiento del Comité Técnico de Terrafina que, dada la sensibilidad de la transacción, Fibra Mty se mantiene disponible en caso de que se requiera información adicional y para aclarar cualquier duda.

La potencial Operación se encuentra sujeta a la conclusión del proceso de auditoría correspondiente y a la obtención de las autorizaciones corporativas, contractuales y regulatorias necesarias. Asimismo, es importante mencionar que las características, términos y condiciones de la Operación podrían variar como resultado de la negociación entre las partes.

\*\*\*

#### **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

La nueva propuesta de Fibra MTY cuenta con la agilidad de una transacción en efectivo; todos los beneficios de una OPA; **y con certidumbre fiscal**.

Tras realizar el análisis de factibilidad fiscal, Fibra MTY concluyó que desistiría de la OPA, modificando su propuesta por una **compraventa de inmuebles** pagados en CBFIs.

# Propuesta que conjuga creación de valor y certidumbre

## Certidumbre fiscal



Al tratarse de **una venta de activos** y no de una Oferta Pública de Adquisición (OPA), en una sola operación, se combinan ambos portafolios, **y se habrán pagado los impuestos y costos de la transacción.**

## Creación de valor



Ambos grupos de inversionistas:

- **incrementarán el flujo por certificado.**
- **aumentarán la eficiencia operativa y administrativa.**
- **contarán con un vehículo de inversión de mayor escala y liquidez.**
- **fortalecerán la posibilidad de obtener mayor rentabilidad.**

## Fortaleza de la estructura corporativa



**Internalización** de la administración de Terrafina.

Se adoptarán las reglas de Gobierno Corporativo de Fibra MTY, destacando de manera importante la **ausencia de grupo de control.**

# Secuencia de la Transacción<sup>(1)</sup>

- 1 Terrafina adquiere el **100% de las propiedades** de Fibra Mty pagaderas en CBFIs. Esta operación es más eficiente en la cantidad de gastos de cierre e impuestos en comparación a una transacción en la que Fibra Mty adquiriere las propiedades de Terrafina. Asimismo, asume la celebración de un contrato de administración con Fibra MTY.
- 2 Terrafina emite **CBFIs adicionales** para el pago de la transacción.
- 3 Terrafina **adquiere las propiedades** mediante:
  - I. el depósito de los nuevos CBFIs emitidos,
  - II. la asunción de la deuda de Fibra MTY; y
  - III. el depósito del monto en efectivo correspondiente al IVA de la compraventa.

Como parte de la transacción Terrafina pagará los gastos, costos y derechos relacionados con la adquisición.

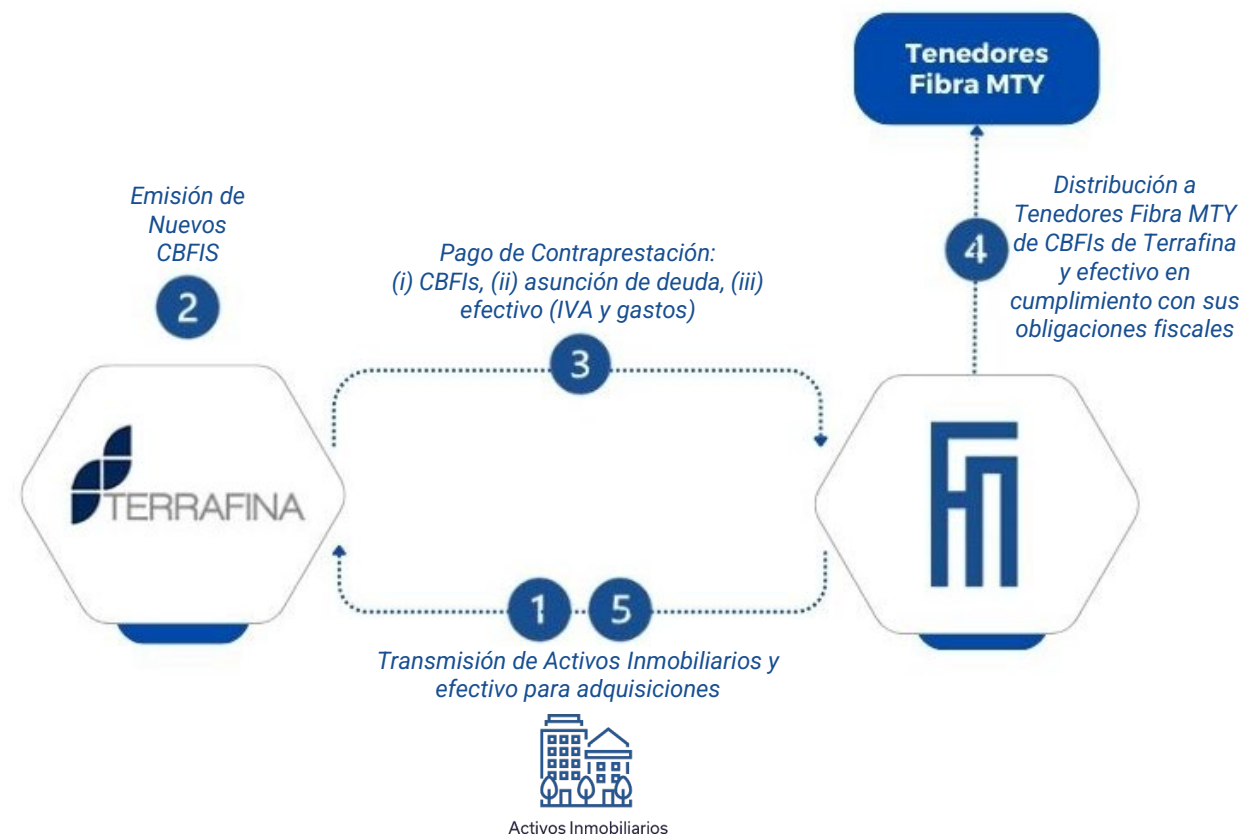
- 4 Los CBFIs de Contraprestación recibidos por Fibra MTY **se distribuyen a los Tenedores Fibra MTY**.
- 5 Fibra MTY transmite a Terrafina el efectivo que mantiene en caja destinado a adquisiciones.

## Consideraciones Fiscales:

**ISR:** (i) por lo que respecta a los inmuebles que hayan sido fideicomitados a Fibra MTY a cambio de CBFIs, dichos fideicomitentes aportantes pagarán el ISR diferido actualizado desde la fecha en que se causó hasta la fecha de venta de los inmuebles en un plazo de 15 días contado a partir de que ocurra la venta. Para los contribuyentes del Título II de la LISR dicho ISR se considerará pago provisional y deberán acumular la ganancia actualizada en los ingresos del ejercicio (ii) Fibra MTY determinaría la ganancia/pérdida fiscal por la venta de los inmuebles que haya adquirido.

**IVA:** Terrafina tendría que pagar el IVA causado sobre las construcciones por la adquisición de activos de Fibra MTY, el cual será obtenido en devolución.

**ISAI:** Terrafina tendría que pagar el ISAI sobre la adquisición de las propiedades de Fibra MTY, según corresponda en cada entidad federativa en donde se encuentren dichos inmuebles.

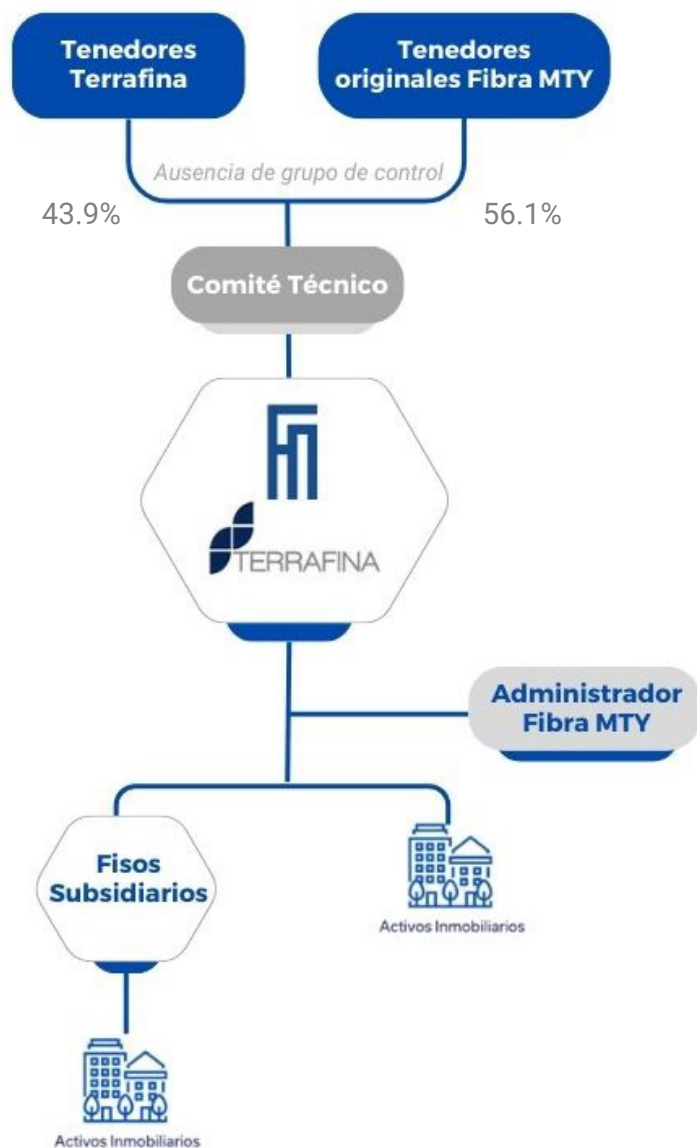


(1) Mayor detalle de la secuencia de la transacción en el apartado de "Anexos"





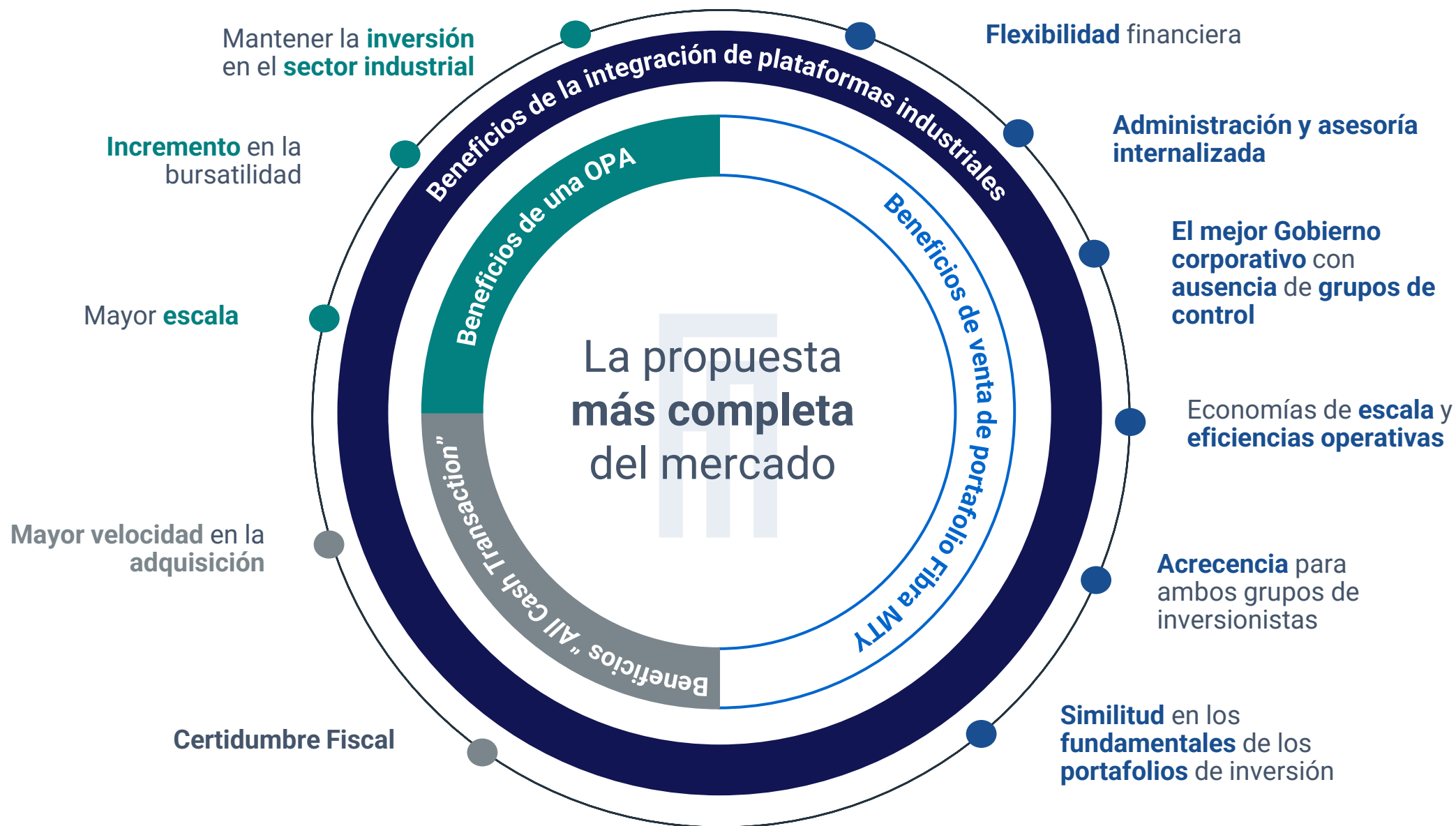
# Estructura Combinada y Gobierno Corporativo



Una vez que Fibra MTY comience sus funciones de administración dentro de Terrafina, replicará las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en el mercado, considerando lo siguiente:

- ✓ Ausencia de un grupo de control.
- ✓ Ser una FIBRA administrada y asesorada internamente. No tendría comisiones por la administración, consultoría, o la adquisición/inversión en propiedades.
- ✓ Cada miembro del Comité Técnico sería nominado y ratificado por la Asamblea de Tenedores. Como parte de la transacción se propone que los miembros del Comité Técnico de la estructura resultante sean los mismos a los de Fibra MTY. Como resultado, el 80% de los miembros calificarían como independientes. Posterior a la transacción, los miembros deberán ser ratificados anualmente por la Asamblea de Tenedores.
- ✓ Compensación orientada a resultados. La compensación variable será pagada en CBFIs.
- ✓ La totalidad de los subcomités estarán presididos por miembros independientes.
- ✓ Ningún miembro del administrador formará parte del Comité Técnico.

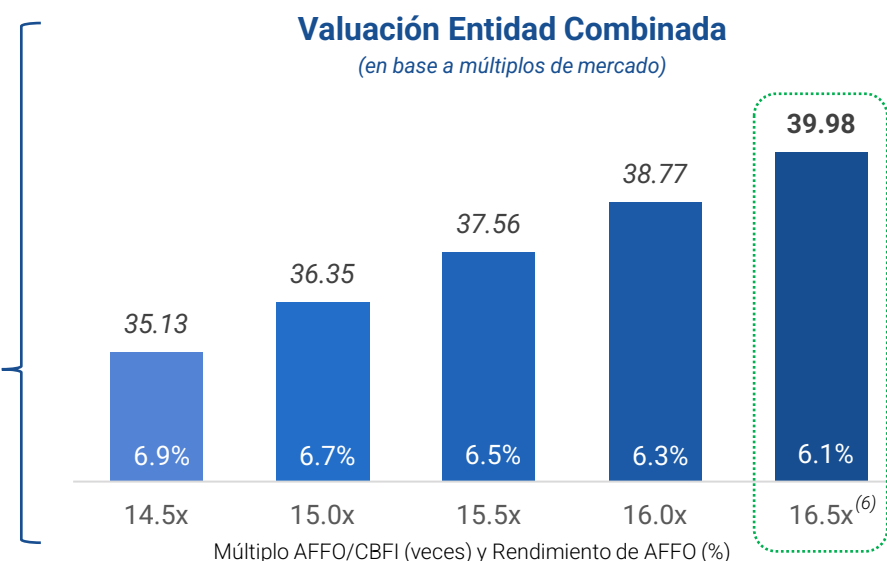
# Todos los beneficios en una sola transacción



# Acrecencia del AFFO por CBFI para ambos grupos de inversionistas

A través de una compra-venta de Activos, los costos e impuestos a pagar son conocidos al momento de la transacción. De esta manera se elimina la incertidumbre fiscal de una combinación de portafolios.

Costos de la Transacción	(Ps. millones)	Pagadero por
(+) ISAI	1,058	Terrafina
(+) Cumplimiento Fiscal (7)	833	Fibra MTY
(+) Intereses IVA(8)	85	Terrafina + FMTY
<b>Total</b>	<b>1,976</b>	<b>2.1% de los activos combinados</b>



## Métricas Financieras Anualizadas 1T24 (Ps. millones)

(+) AFFO Terrafina <sup>(1)</sup>	1,855.7
(+) AFFO Fibra Mty <sup>(2)</sup>	2,296.3
(+) Sinergias <sup>(3)</sup>	300.0
(-) Costo Financiero de costos de cierre	117.2
<b>AFFO Proforma<sup>(4)</sup></b>	<b>4,334.8</b>

a

CBFIs en Circulación al 1T24	Millones de CBFIs
Terrafina <sup>(5)</sup>	786.3
Fibra Mty	2,458.9

b

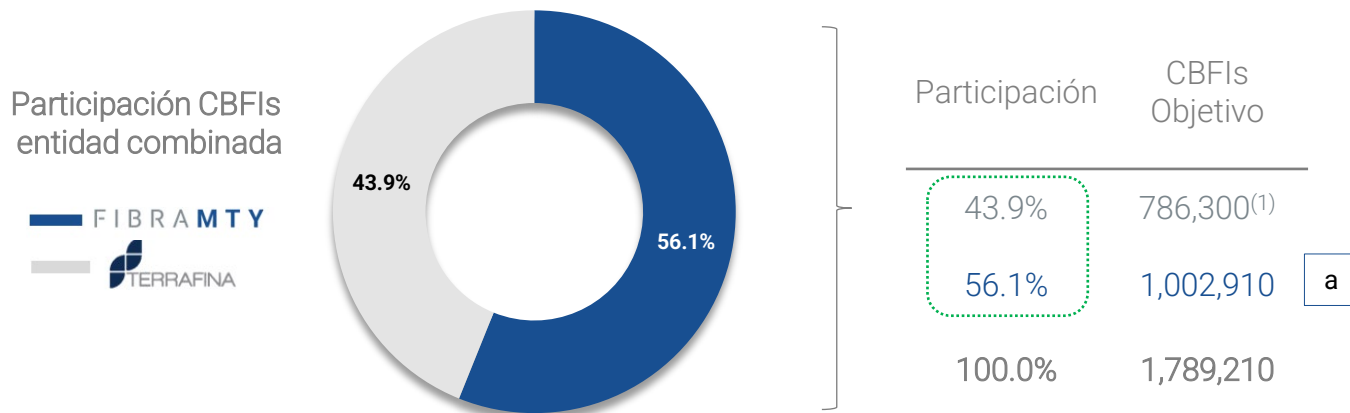
	Fibra Mty	Terrafina	Combinado
Factor de Intercambio Implícito	2.45x	0.41x	
Participación	56.1%	43.9%	
AFFO/CBFI Proforma [(axc)/b]	0.988	2.423	<b>2.423</b>
AFFO/CBFI Previo a la Transacción	0.923	2.360	
<b>Acrecencia</b>	<b>7.1%</b>	<b>2.7%</b>	

c

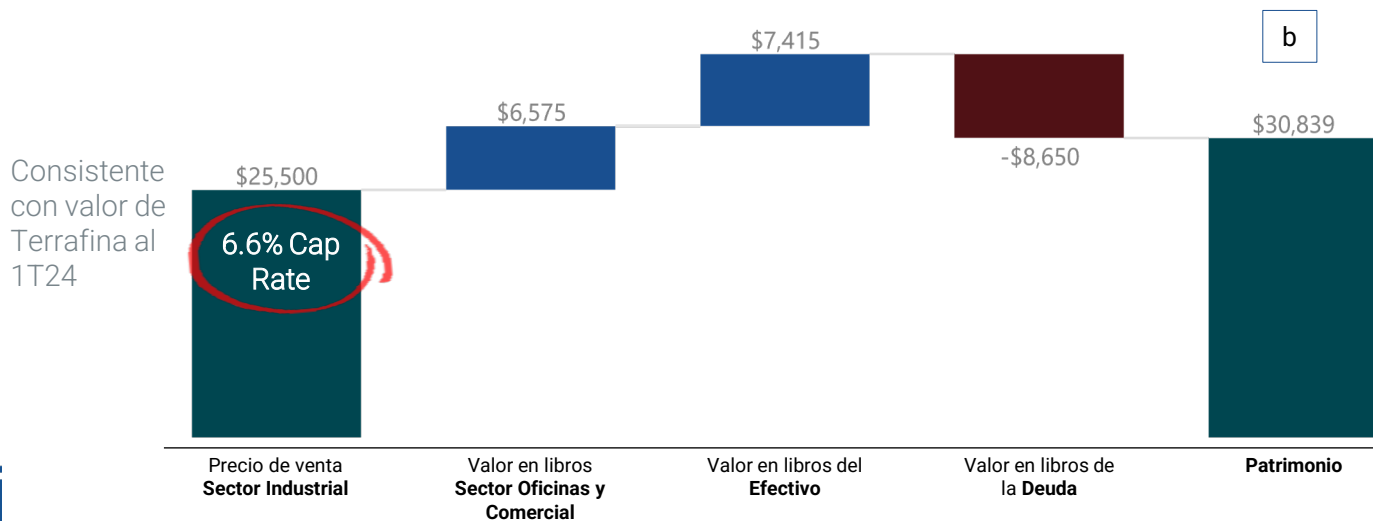
Nota: Cifras pueden variar por redondeo (1) Considera el efecto anualizado del endeudamiento adicional utilizado para pagar la distribución extraordinaria de efectivo de resultado fiscal y los últimos 12 meses de CAPEX (2) AFFO considera la guía anualizada después de la oferta global a 17.00 pesos por dólar estadounidense (3) Sinergias operativas y administrativas estimadas (4) No considera el efecto financiero del financiamiento del IVA al ser considerado temporal (5) Considera 772.5m de CBFIs en circulación al 1T24 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 2024. (6) Análisis de múltiplos en la diapositiva 13. (7) Equivalente al 30% de la utilidad fiscal causada por la venta de activos con un costo fiscal estimado de Ps. 29,300 millones (8) Costo financiero estimado considerando 4 meses de devolución.



# Sensibilidad del precio de Terrafina para la compraventa de activos



Patrimonio de Fibra MTY a ser combinado con Terrafina



$$\text{Precio de Intercambio} = \frac{\text{Patrimonio (Propiedades + Efectivo - Deuda)}}{\text{CBFIs Objetivo}}$$

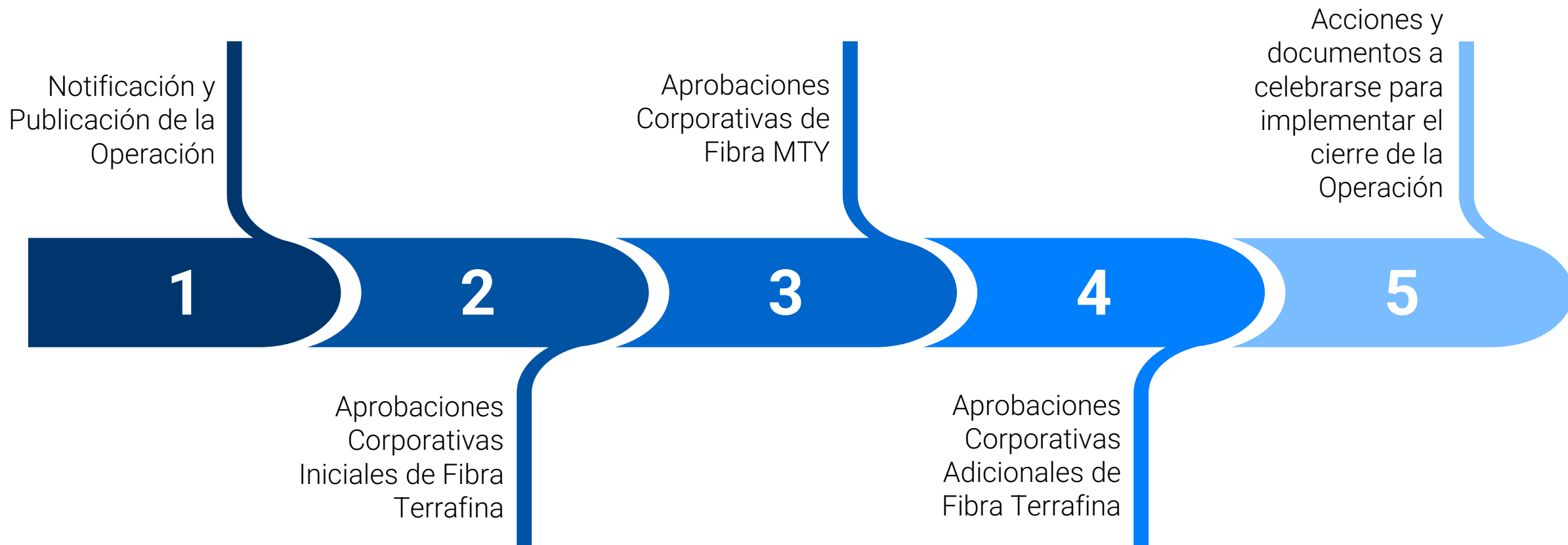
$$\text{\$30.75} = \frac{\text{b } \$30,839}{\text{a } 1,002,910}$$

El Patrimonio resultante de una valuación consistente con la valuación de Terrafina en el portafolio Industrial, el valor en libros de la deuda neta y del portafolio no industrial de Fibra Mty, y con el objetivo de obtener una participación coherente con i) la acrecencia de ambos grupos de inversionistas y ii) la contribución de flujo de las entidades, el **precio de intercambio** deberá tener un valor de Ps. 30.75 por CBFi.

Nota: Cifras en millones excepto CBFIs y pueden variar por redondeo (1) Considera 772.5m de CBFIs en circulación al 1T24 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 2024.



# Cronología de la ejecución de la transacción



# Racional estratégico de la transacción

1

## Incrementar la acrecencia en el AFFO y capturar sinergias en costos anuales sin correr riesgos fiscales

- El total de las sinergias anticipadas se estima sea de ~Ps. 300 millones anuales.
- La transacción estima una acrecencia en el AFFO por CBFÍ del ~3% para los inversionistas de Terrafina y del ~7% para los inversionistas de Fibra Mty.
- Costos e impuestos a pagar conocidos al momento de la transacción, eliminando la incertidumbre fiscal de una combinación de portafolios.

2

## Posicionar a la entidad resultante 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 la posición de la entidad resultante 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.

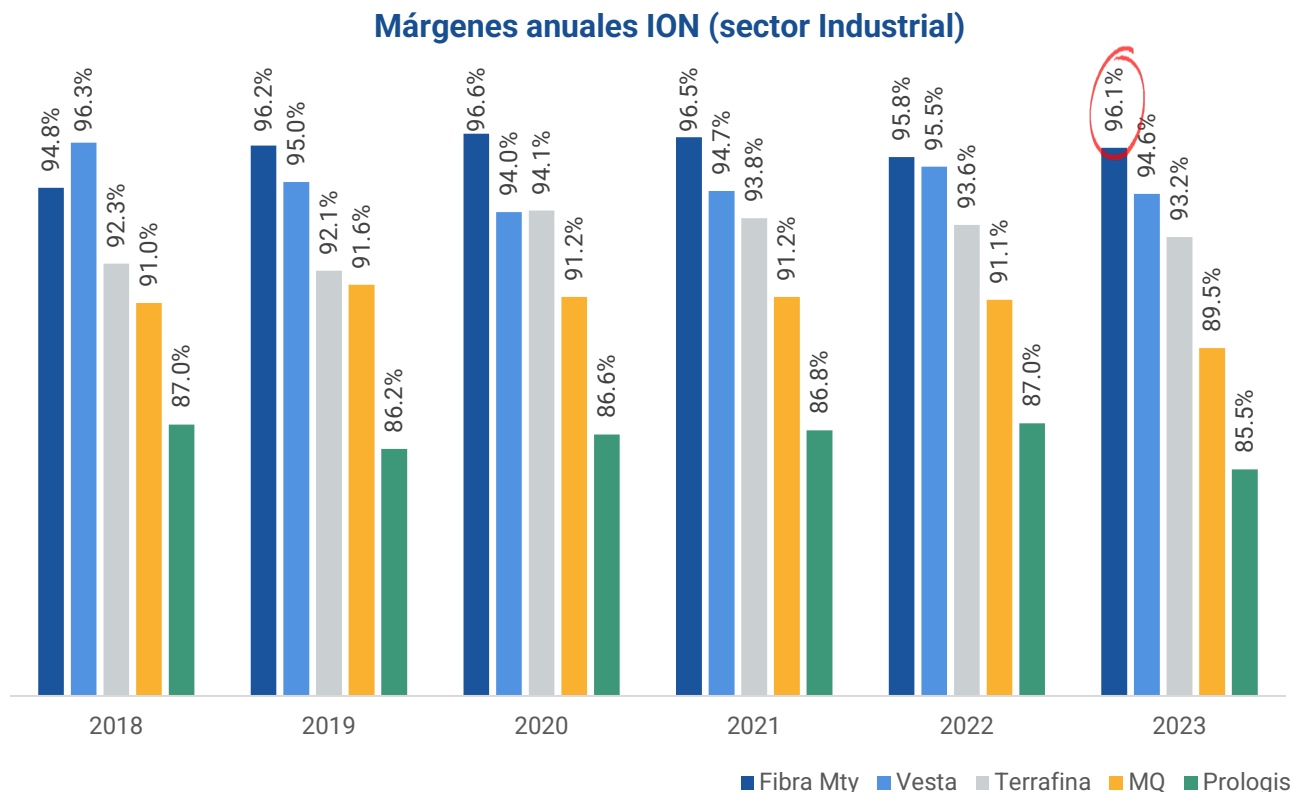
5

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

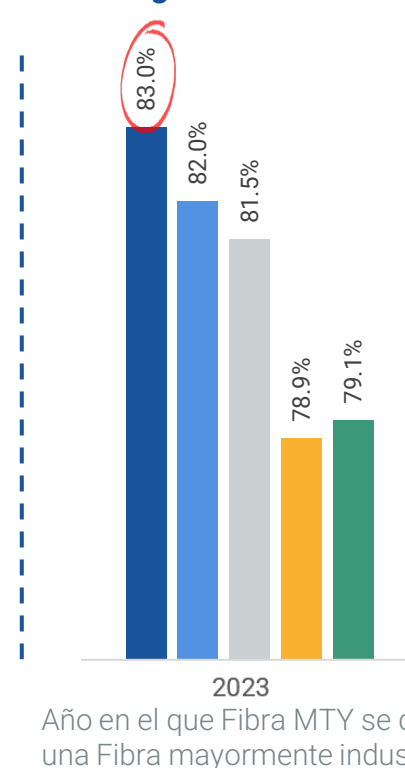
- Fibra Mty alcanzó la más alta calificación en los criterios del Gobierno Corporativo entre las FIBRAS participantes en el S&P Global CSA en los últimos 3 años consecutivos. Asimismo, obtuvo la más alta calificación en la dimensión completa de Economía y Gobernanza (G) en los resultados del CSA del 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.

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

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.



**Margen UAFIDA 2023<sup>(1)</sup>**



Fibra MTY tiene el margen 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 combinación de los dos portafolios, sin mencionar las eficiencias administrativas de tener una administración y asesoría totalmente internalizada.**

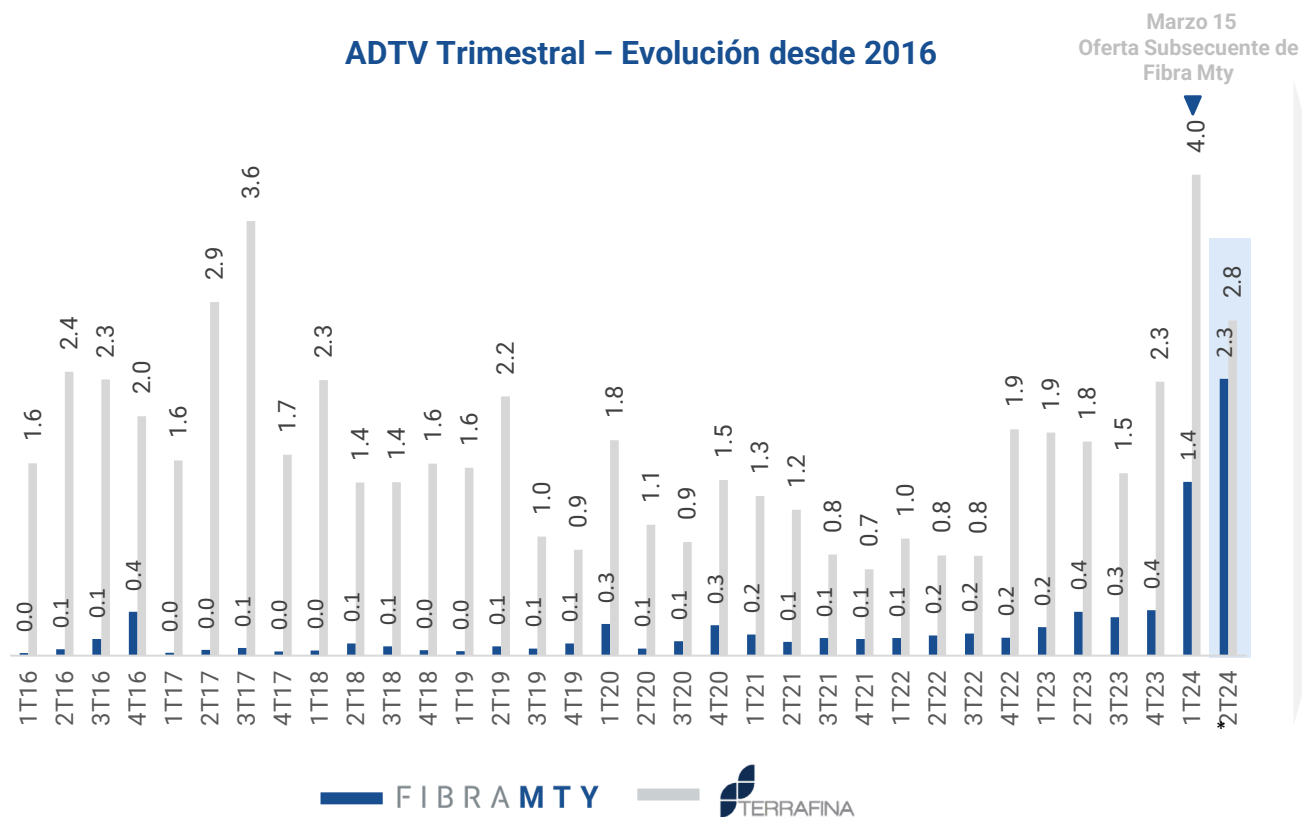
Fuente: Reportes anuales

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

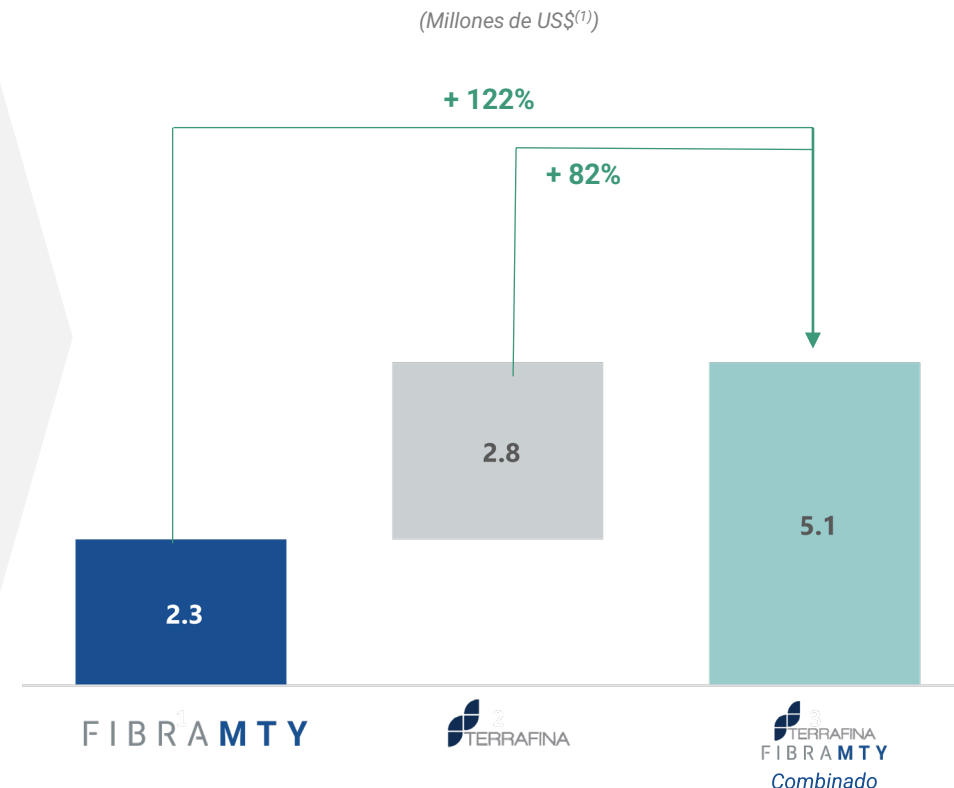
# Incremento en la bursatilidad de la entidad combinada

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

ADTV Trimestral – Evolución desde 2016



ADTV 2T24\*  
(Millones de US\$<sup>(1)</sup>)



ADTV: Volumen Promedio Diario Operado

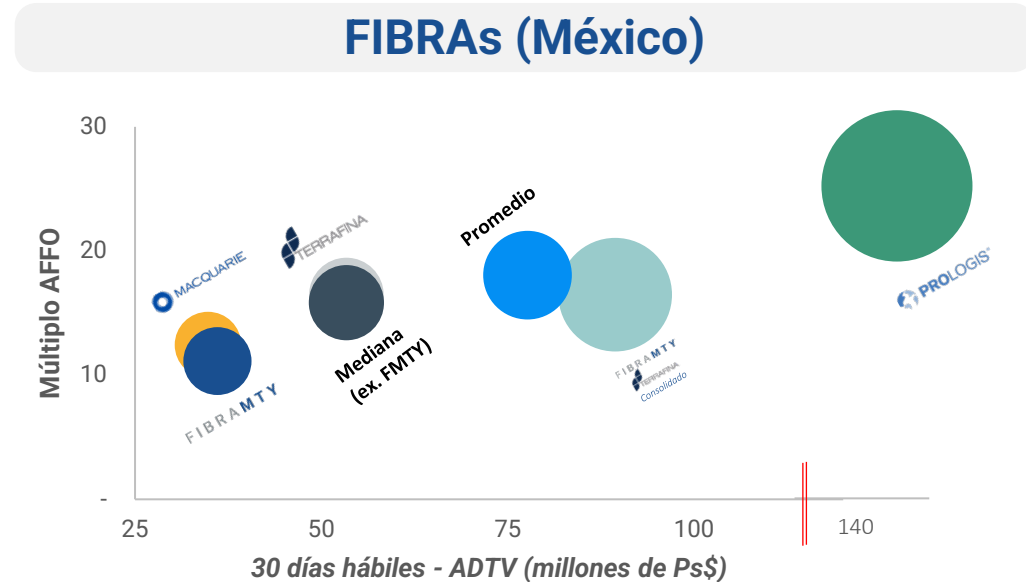
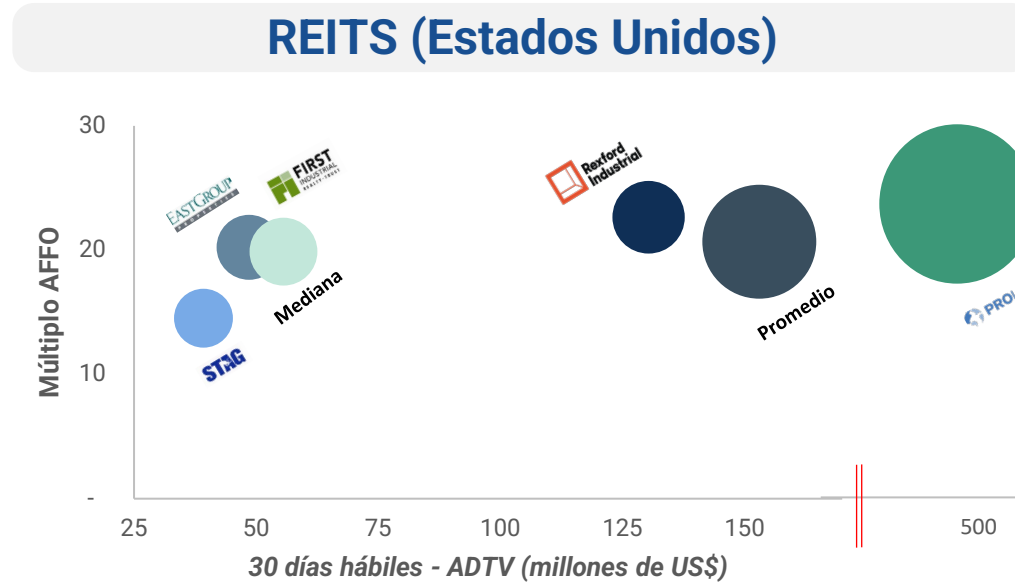
Fuente: Bloomberg incluyendo volumen operado en la BMV y BIVA; Tipo de cambio promedio correspondiente a cada periodo \* ADTV por los 2 meses transcurridos del 2T24 al 31/05/2024 (1) Tipo de cambio: 16.7951



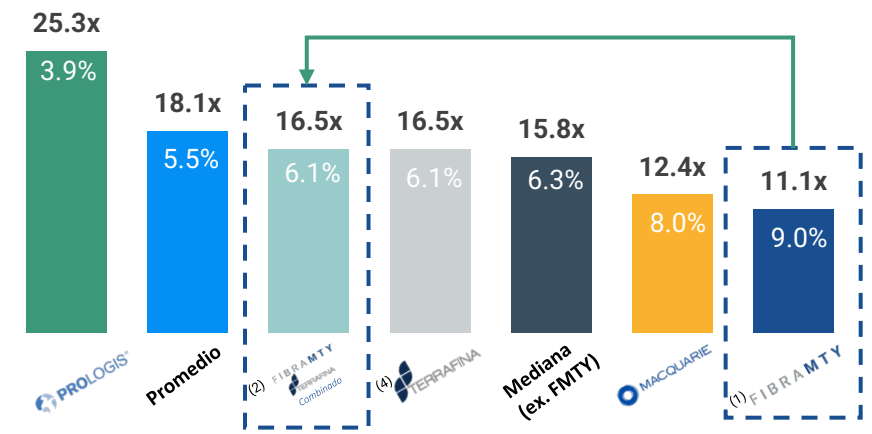
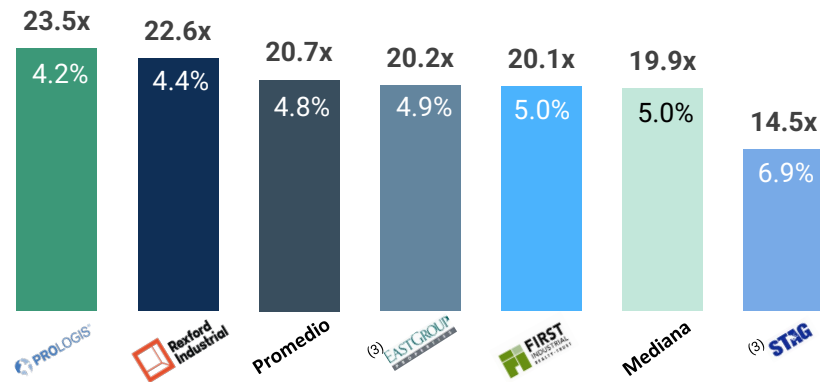
# La escala en conjunto con una administración y asesoría internalizada respaldan aún más la valuación

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

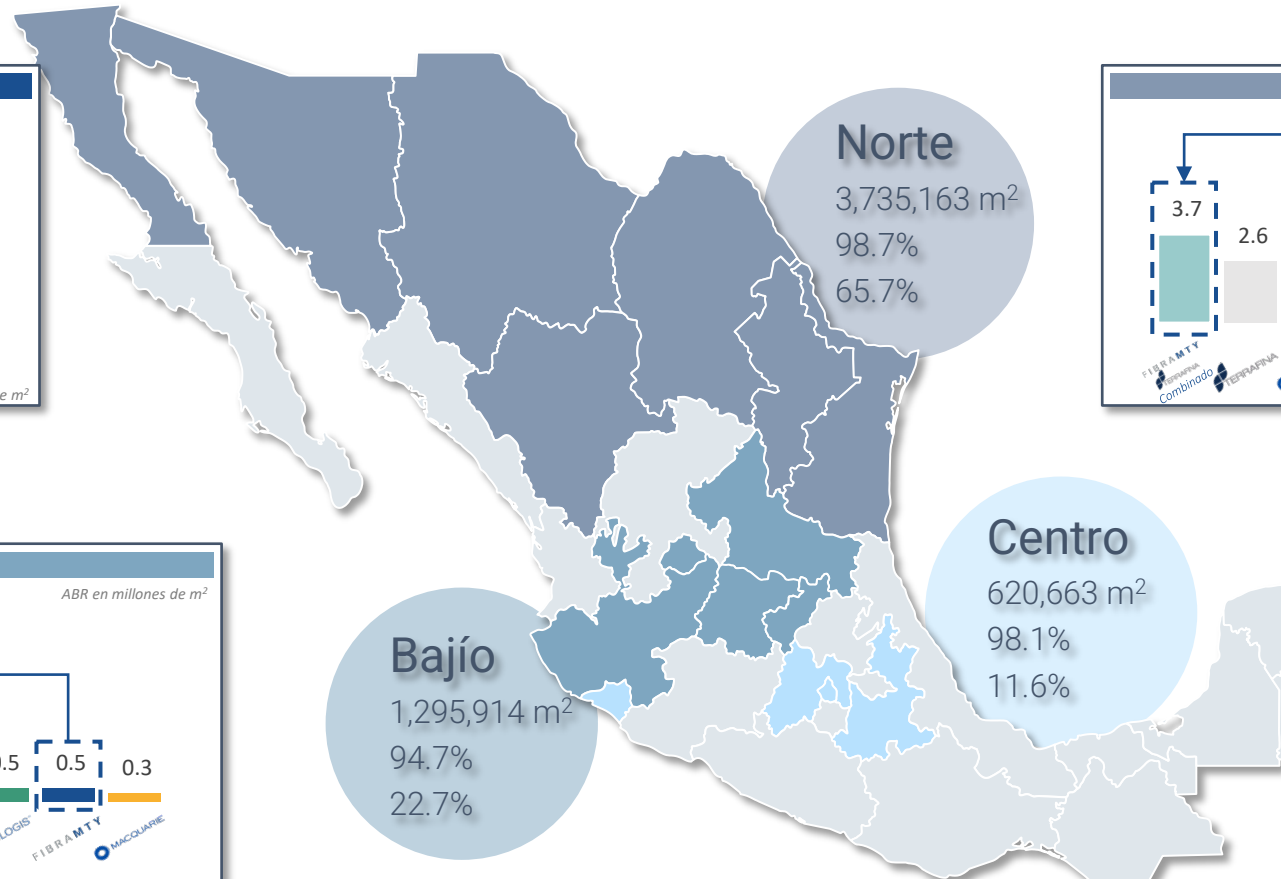
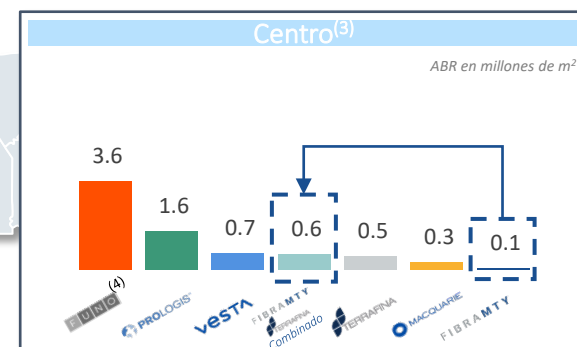
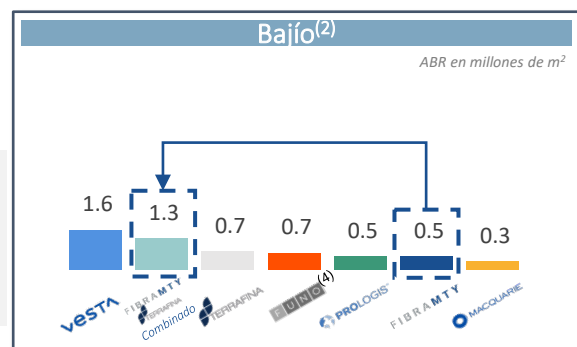
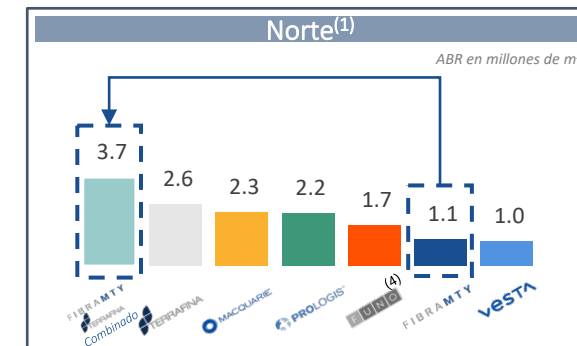
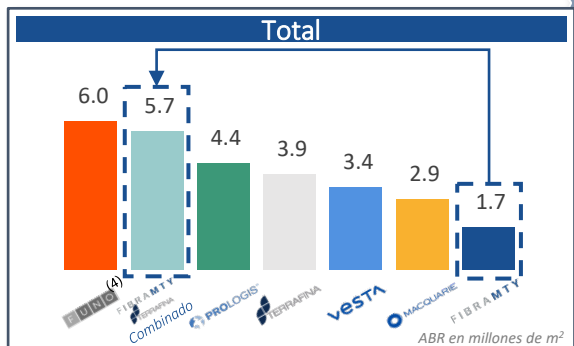


\* Tamaño de la burbuja representa el Valor de Capitalización  
 Fuente: Información pública de las compañías al primer trimestre del 2024; ADTV: Volumen Promedio Diario Operado  
 Precios de las acciones al cierre del mercado del 28 de mayo de 2024.  
 (1) AFFO considera la guía anualizada después de la oferta global a 17.00 pesos por dólar estadounidense. (2) Se considera el AFFO proforma y los CBFIs en circulación en la diapositiva 7. (3) Se considera el FFO. (4) Se considera el AFFO y los CBFIs en circulación en la diapositiva 7.



# 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.

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



# ...con una presencia inigualable en los mercados del Norte

FIBRAMTY

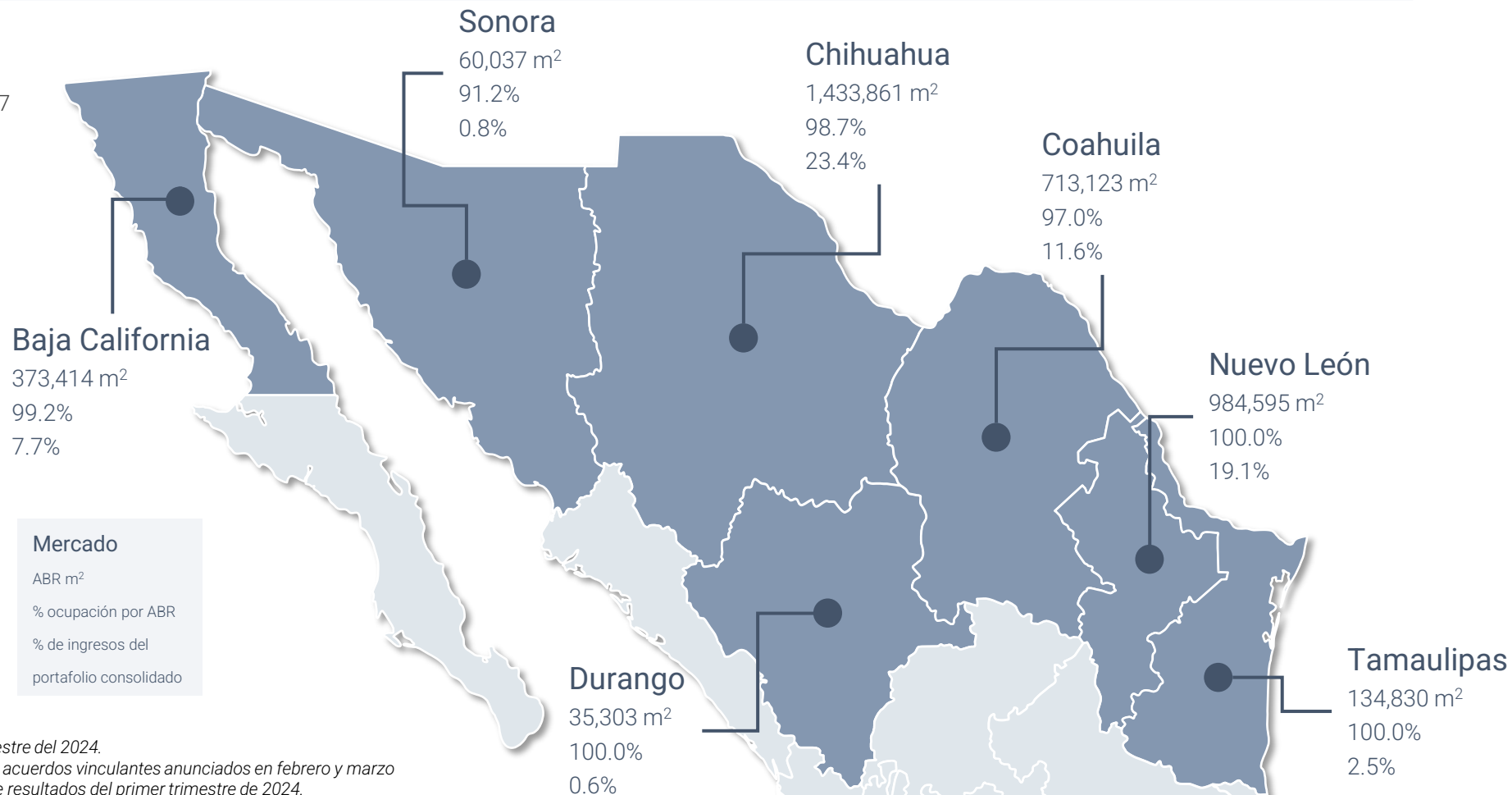
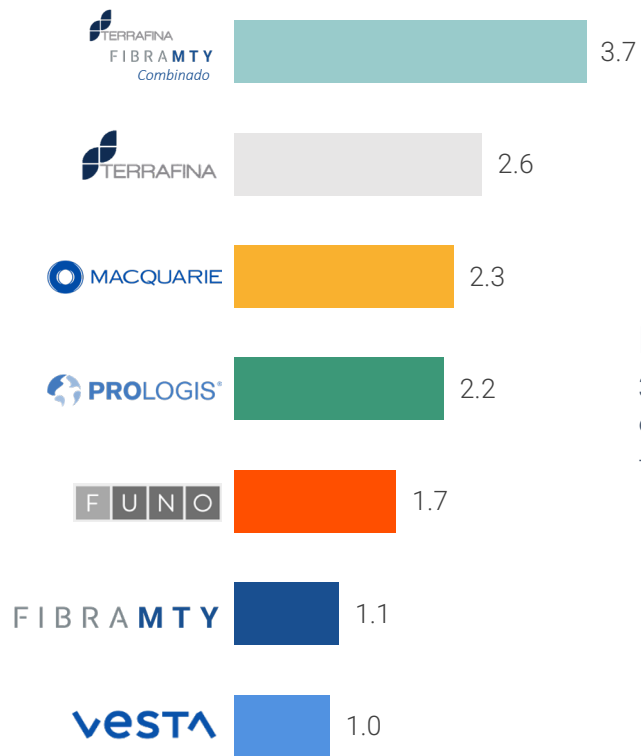
7  
Estados

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>)



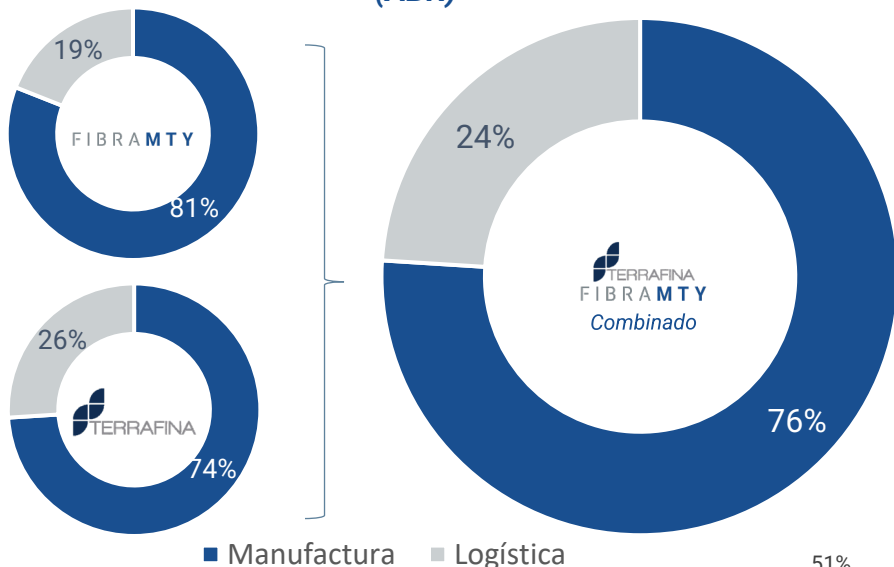
**Mercado**  
ABR m<sup>2</sup>  
% ocupación por ABR  
% de ingresos del portafolio consolidado

• Fuente: Información pública de las compañías 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.

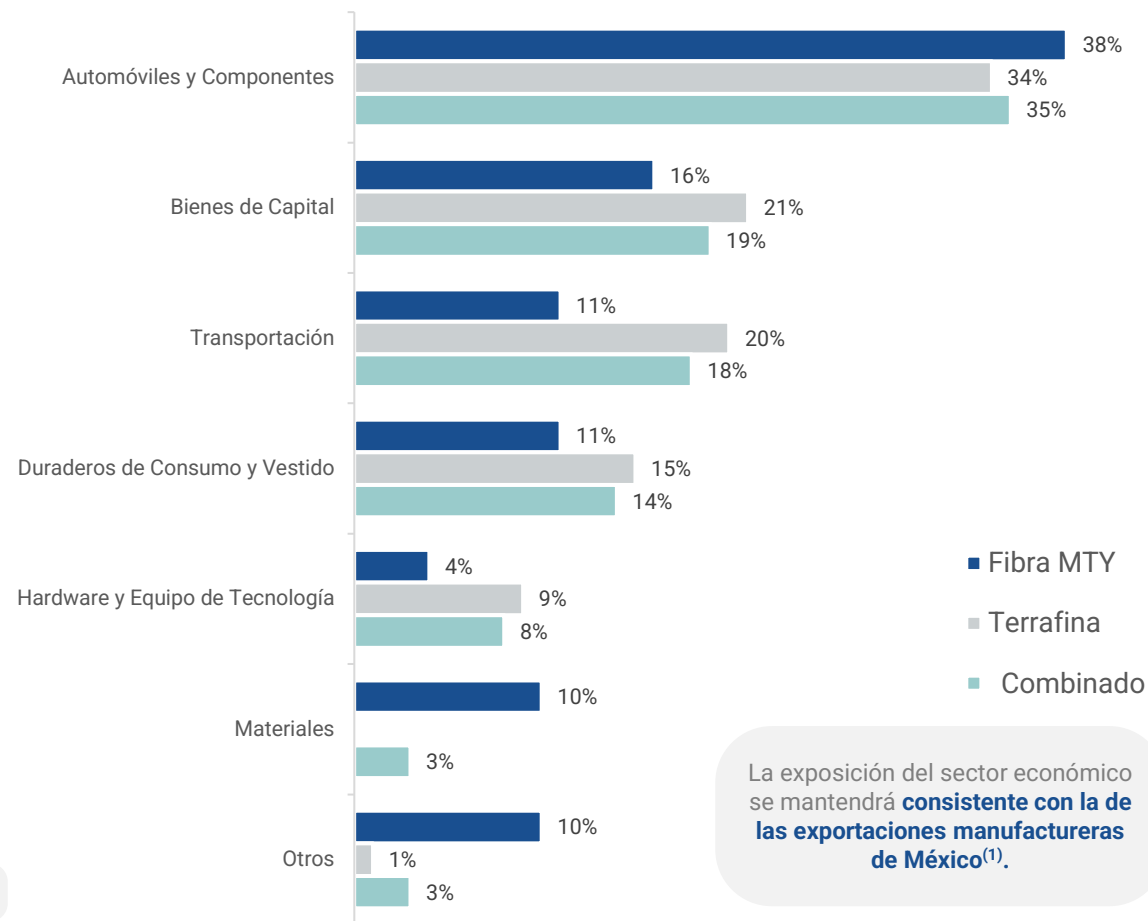


# Contribución en fundamentales del Portafolio Industrial

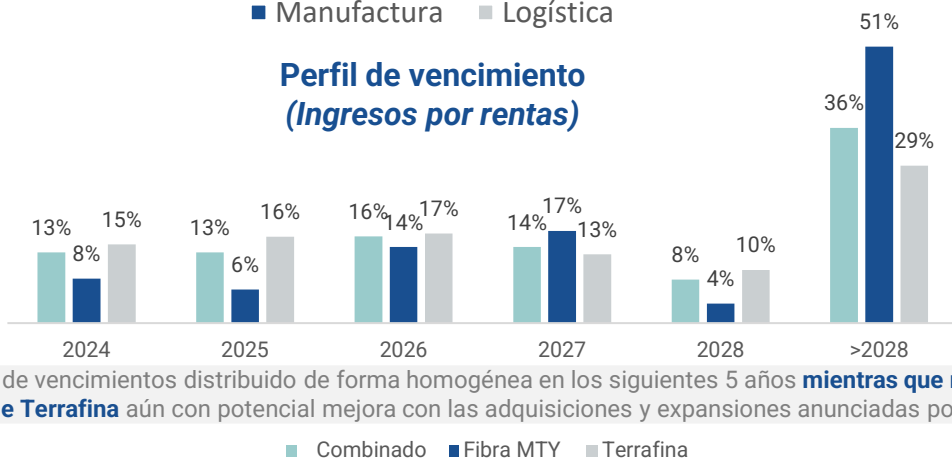
Diversificación por uso de propiedad (ABR)



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.

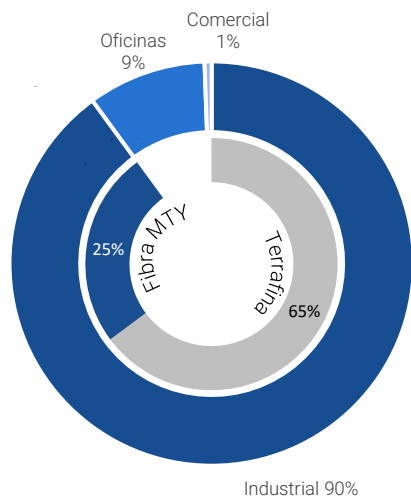




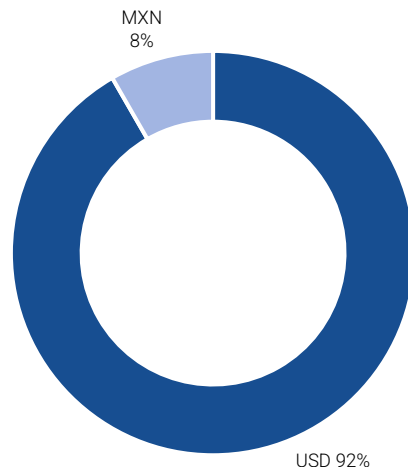
# Indicadores Portafolio Combinado

Como porcentaje de ingresos – Incluye componente no-industrial de Fibra MTY

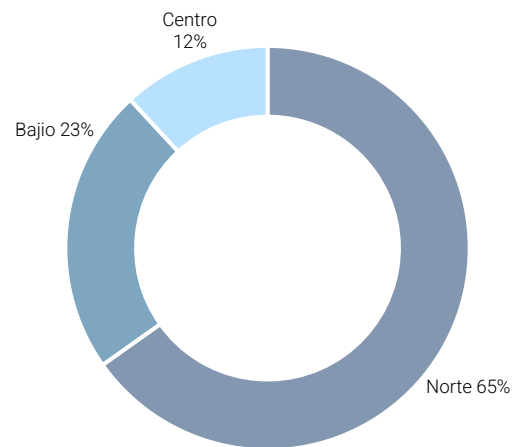
## Clase de activos



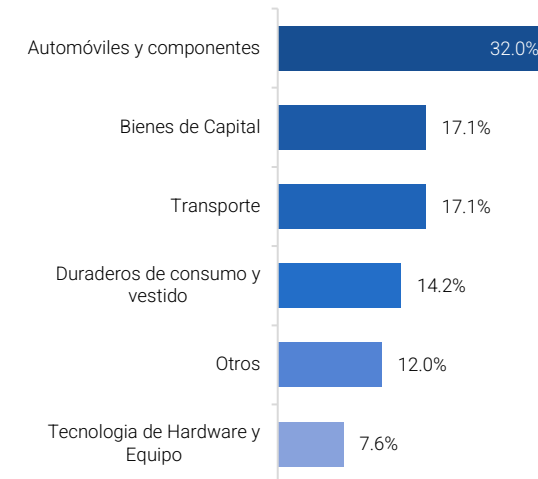
## Moneda



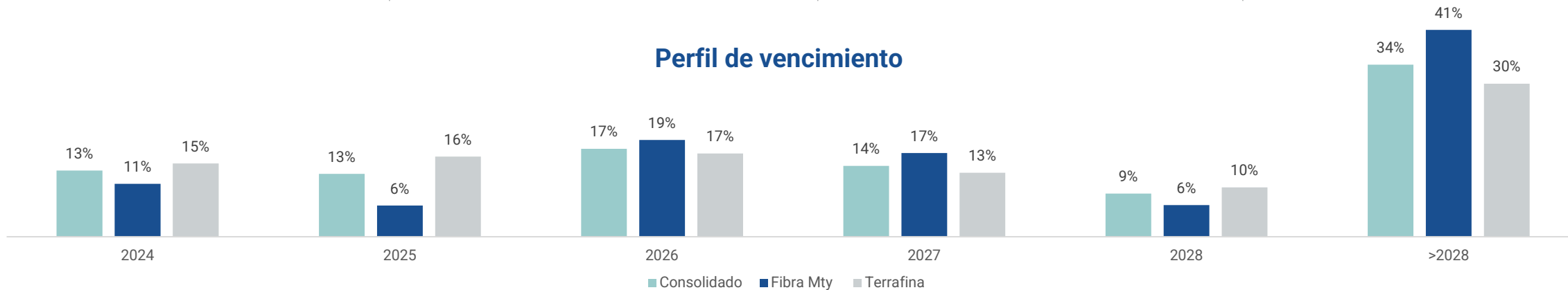
## Ubicación geográfica



## Sector económico



## Perfil de vencimiento



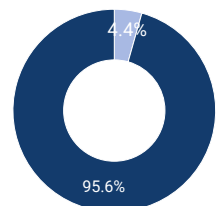
• Fuente: Información pública de Fibra Mty y Terraflin al primer trimestre del 2024



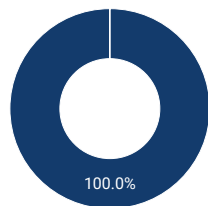
# Perfil crediticio de grado de inversión con flexibilidad en la estructura de capital

## Fibra MTY 1T24

Tipo de tasa

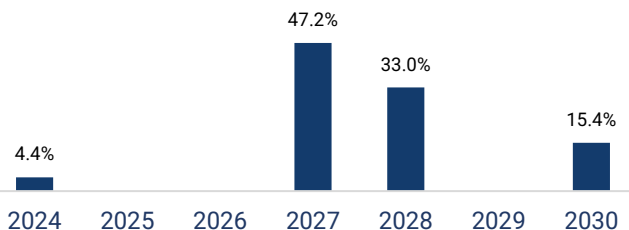


Tipo de deuda



■ 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 Anexo AA

**4.7%**  
Tasa de interés promedio ponderada

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

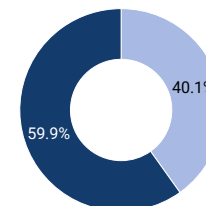
**20.0%**  
Efectivo / Activos

**4.0 y**  
Plazo promedio de la deuda

**15.2%**  
Líneas disponibles / Activos

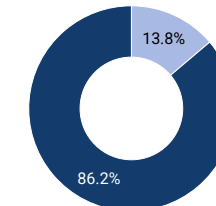
## Terrafina 1T24

Tipo de tasa

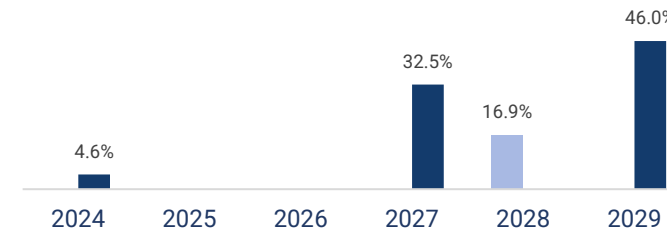


■ Tasa Variable ■ Tasa Fija ■ Garantizadas ■ No Garantizadas

Tipo de deuda



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



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

**32.6%**  
Nivel de endeudamiento Anexo AA

**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.

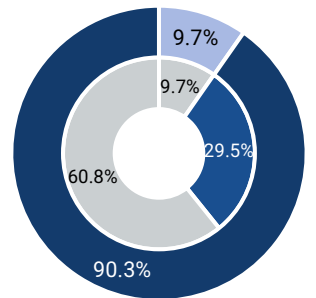
(1) Considera el efecto anualizado del segundo cierre de "Zeus"

(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.

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

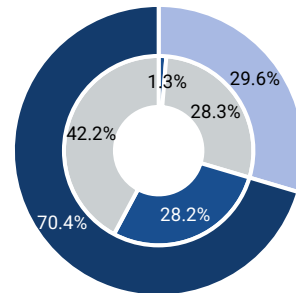
## Fibra MTY + Terrafina

Tipo de deuda



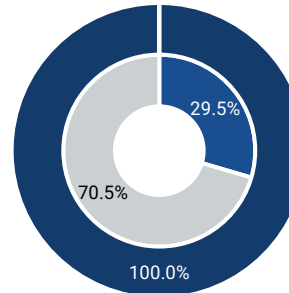
■ Garantizadas ■ No Garantizadas

Tipo de tasa



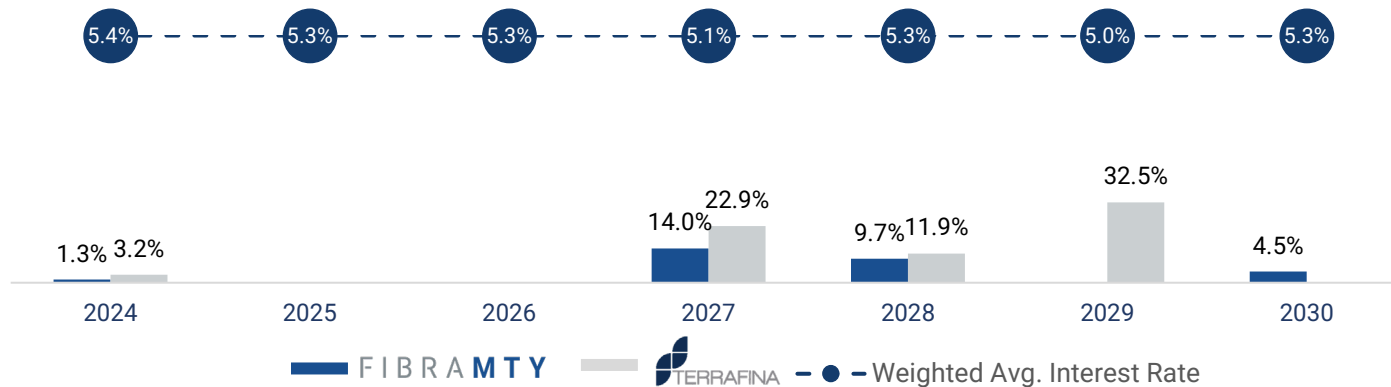
■ Tasa Variable ■ Tasa Fija

Tipo de moneda



■ MXN ■ USD

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



■ FIBRAMTY ■ TERRAFINA



● - Weighted Avg. Interest Rate

**27.9%**  
Nivel de endeudamiento Anexo AA

**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 revolvente BBVA y ninguna amortización en el crédito a plazo con Metlife.



# Posición financiera entidad combinada (*proforma*)

Concepto	Terrafina				Fibra MTY	Combinado	
	Terrafina (1T24)	Normalización	Transacción	Terrafina (Base)	Transacción	Combinado (Resultante)	Combinado (Recuperando IVA)
Efectivo	785	-	-	785	7,415 <sup>(5)</sup>	8,200	8,200
Propiedades de inversión	54,127	-	1,058 <sup>(2)</sup>	55,185	32,075 <sup>(6)</sup>	87,260	87,260
Otros Activos	919	-	4,106 <sup>(3)</sup>	5,025	-	5,025	919
<b>Activos Totales</b>	<b>55,831</b>	<b>-</b>	<b>5,164</b>	<b>60,995</b>	<b>39,490</b>	<b>100,485</b>	<b>96,379</b>
Deuda	17,880	-	5,164 <sup>(4)</sup>	23,044	8,416	31,460	27,354
Otros Pasivos	1,364	(491) <sup>(1)</sup>	-	873	234	1,107	1,107
<b>Pasivos Totales</b>	<b>19,244</b>	<b>(491)</b>	<b>5,164</b>	<b>23,917</b>	<b>8,650</b>	<b>32,567</b>	<b>28,461</b>
<b>Capital</b>	<b>36,587</b>	<b>491</b>	<b>-</b>	<b>37,078</b>	<b>30,840</b>	<b>67,918</b>	<b>67,918</b>
<b>Deuda/Activos</b>	32.0%			37.8%	21.3%	31.3% / 28.4%	
<b>CBFIs Terrafina</b>	772,481	13,819 <sup>(1)</sup>		786,300	1,002,910	1,789,210	
<b>Participación</b>	100.0%					FMTY: 56.1% / TERRA: 43.9%	

Nota: Cifras en millones excepto CBFIs. Cifras pueden variar por redondeo, T.C. 16.68,

(1) Cancelación de cuenta por pagar para entregar CBFIs del incentivo decretado; (2) ISAI derivado de la adquisición de propiedades de FMTY; (3) IVA por recuperar por adquirir dichos inmuebles (4) Disposición de líneas para pago de ISAI e IVA en efectivo; (5) Efectivo incluye depósitos en garantía de los inquilinos de las propiedades vendidas por \$234; (6) Venta de propiedades de Fibra Mty donde el valor de Propiedades industriales representa Ps 25,500 millones y las del componente no-industrial Ps 6,575.



# Una oferta de valor integral para los inversionistas

FIBRAMTY



<p><b>Gobierno Corporativo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El <b>mejor gobierno corporativo de su categoría</b> (detalle en Anexos).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Grupo E retendría control</b> sobre la entidad resultante.</li> <li>Derecho a nominar <b>50% + 1</b> de los miembros del Comité Técnico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El CEO y el CEO anterior son miembros del Comité Técnico.</li> <li>El 45% de los miembros del Comité Técnico <b>no son independientes</b>.</li> <li>Parte relacionada como inversionista mayoritario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penalidad por terminación de la administración externa.</li> </ul>
<p><b>Administración</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administración y asesoramiento <b>100% internalizado = Ningún tipo de comisiones</b>.</li> <li>Plan de incentivo pagado en CBFIs <b>ligado al rendimiento del AFFO por certificado</b>.</li> <li>Trayectoria demostrada de <b>crecimiento, gestión de deuda y eficiencia operativa y administrativa</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura con administración y asesoría interna, pero con potencial participación de partes relacionadas externas.</li> </ul>	<p><b>Comisiones por administración externa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Administración:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activos &lt; US\$5,000 millones = <b>0.75% del valor de los activos</b>;</li> <li>Activos &gt; US\$5,000 millones = <b>0.60% del valor de los activos</b>;</li> </ul> </li> <li><b>Incentivo: 10.0%</b> sobre una tasa anual del 9.0%.</li> <li><b>Construcción y desarrollo: 4.0%</b> sobre las desarrollos y mejoras a la propiedad, así como costos de construcción.</li> <li><b>Administración de propiedades: 3.0%</b> de los ingresos recaudados.</li> <li><b>Arrendamiento: hasta el 5.0%</b> de la renta anual</li> <li><b>Mantenimiento: nómina de mantenimiento + 1.5% de comisión</b></li> </ul>	<p><b>Comisión por administración externa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Administración:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>1.0%</b> anual de la capitalización de mercado.</li> </ul> </li> <li><b>Incentivo: 10.0%</b> sobre una tasa real anual del 5.0%</li> </ul>
<p><b>Potencial de Crecimiento</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Efectivo y capacidad de endeudamiento para continuar estrategia de crecimiento.</li> <li>Acceso único para crecimiento en <b>Monterrey</b>.</li> <li>El <b>94%</b> de las adquisiciones previas fueron con <b>partes no relacionadas</b>.</li> <li>Historial de crecimiento probado ha permitido a Fibra Mty convertirse en la <b>compañía con más emisiones de capital en el mercado</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Flexibilidad limitada en estructura de capital</b> debido a los niveles actuales de endeudamiento y características de deuda</li> <li>Portafolio <b>principalmente ubicado en el centro de México</b> con contratos mayormente denominados en Pesos.</li> <li><b>Transacción ligada a una oferta subsecuente de hasta US\$ 1,000 millones</b>.</li> <li><b>Parte relacionada</b> podría convertirse en una <b>fuentes de crecimiento relevante</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Efectivo y capacidad de endeudamiento para continuar estrategia de crecimiento.</li> <li><b>Parte relacionada es la principal fuente de crecimiento</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Flexibilidad limitada en el balance general</b> debido a los niveles actuales de endeudamiento y características de la deuda.</li> </ul>
<p><b>Estructura de Participación</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenedores de Fibra Mty mantendría una <b>participación de por lo menos ~56.1%</b> en la entidad consolidada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenedores de Terrafina tendrían una <b>posición minoritaria</b> en la entidad consolidada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenedores de Terrafina tendrían una <b>posición minoritaria</b> en la entidad consolidada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenedores de Terrafina tendrían una posición mayoritaria en la entidad consolidada, sin embargo, <b>no pueden remover al administrador sin una penalización</b>.</li> </ul>





Anexos

FIBRAMTY

# Paso 1

## Terrafina:

- Terrafina emitirá CBFIs adicionales para el pago de la contraprestación de la Adquisición de los activos de Fibra MTY. Asimismo, mediante el uso de líneas de crédito pagará:
  - **ISAI:** sobre el valor de la adquisición de activos Fibra MTY, según corresponda en cada entidad federativa en donde se encuentren dichos inmuebles.
  - **IVA:** causado sobre las construcciones por la adquisición de activos Fibra MTY, pudiendo recuperarlo vía solicitud de devolución.



+ Emite CBFIs  
+Préstamo (IVA e ISAI)

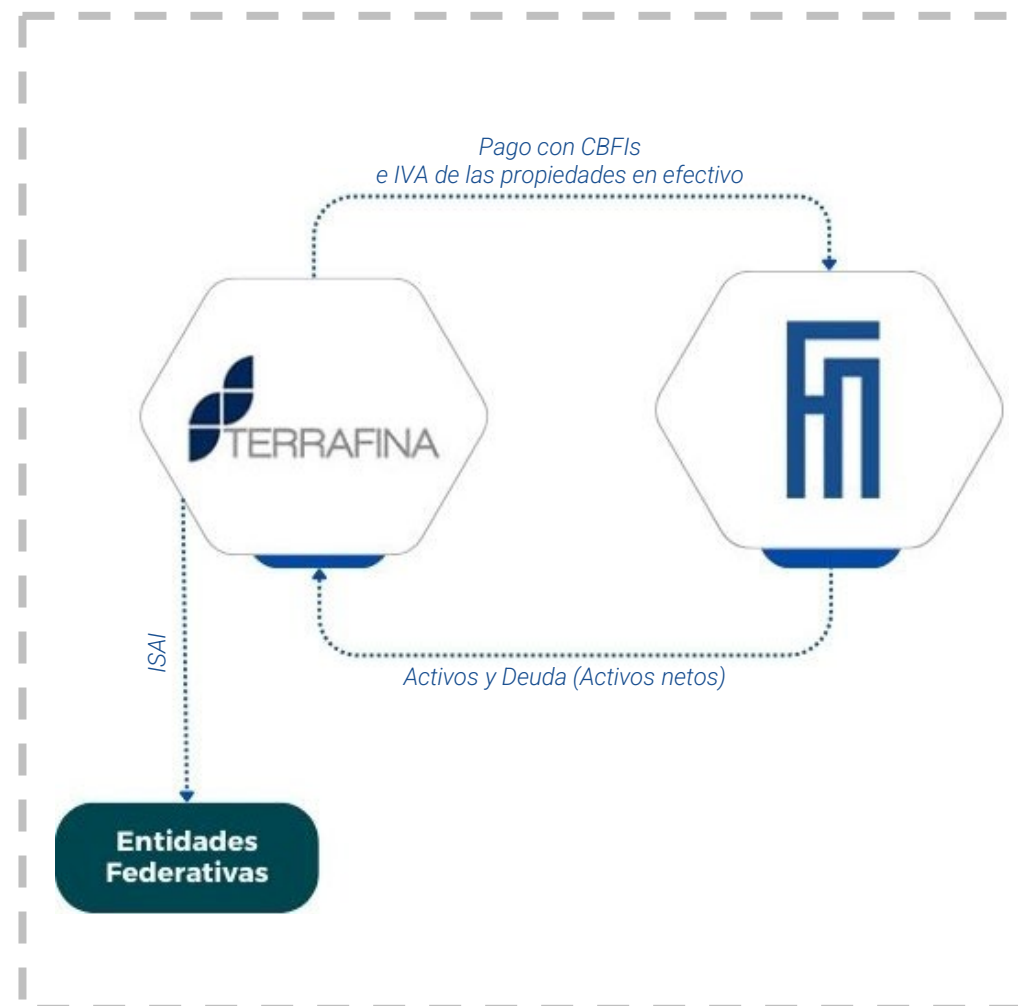
## Paso 2

### Terrafina:

- Realizará el pago a Fibra MTY con CBFIs de Terrafina.
- Adicionalmente, depositará a Fibra MTY el efectivo correspondiente al IVA generado por las construcciones adquiridas.
- Además, deberá pagar el ISAI sobre el valor de la adquisición de activos de Fibra MTY, conforme a lo establecido en cada entidad federativa donde se encuentren ubicados dichos inmuebles.

### Fibra MTY:

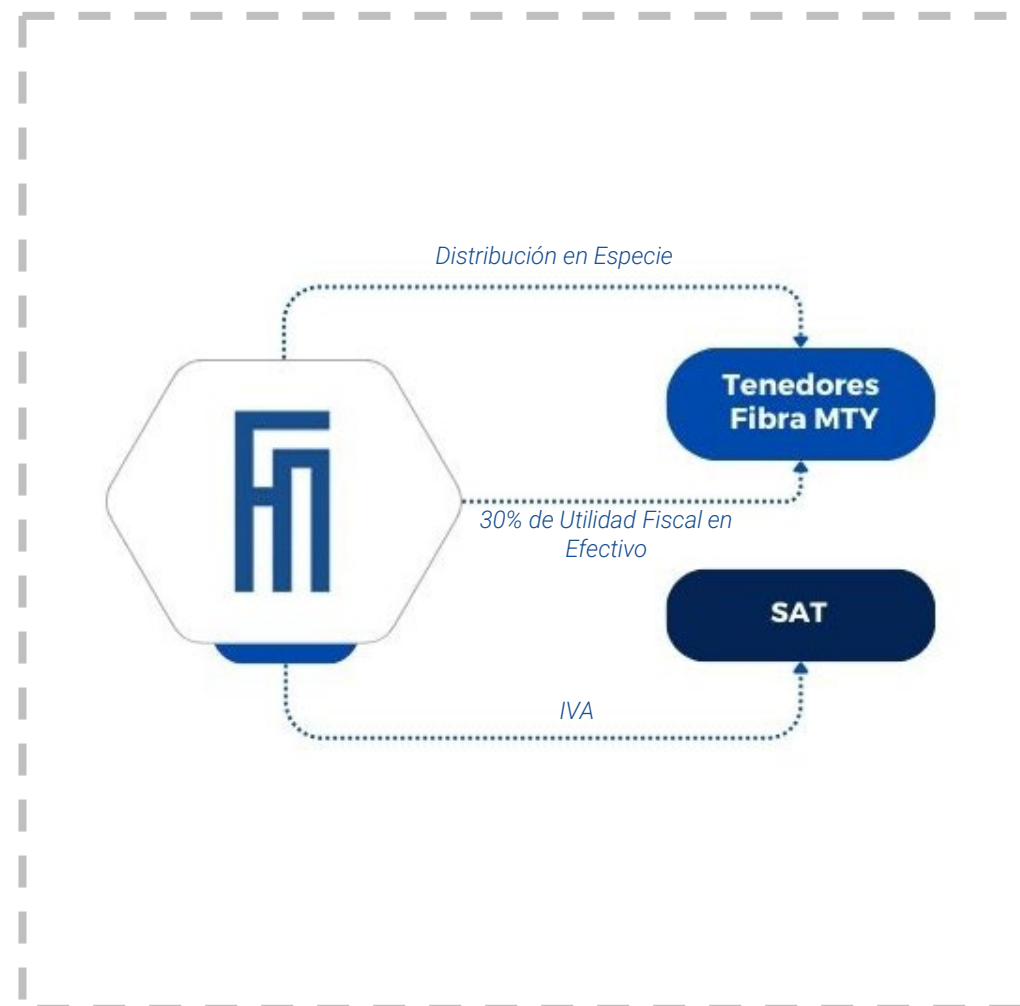
- Transmitirá al fideicomiso de Terrafina la totalidad de sus propiedades de inversión, así como la deuda.



## Paso 3

### Fibra MTY:

- Los CBFIs emitidos por Terrafina y recibidos por Fibra MTY serán entregados a los tenedores de Fibra MTY vía distribución en especie.
- Adicionalmente, Fibra MTY deberá realizar una distribución en efectivo equivalente al 30% de la utilidad fiscal resultante de la venta de sus activos.
- En paralelo, Fibra MTY pagará al SAT el IVA causado sobre las construcciones por la venta de sus activos.



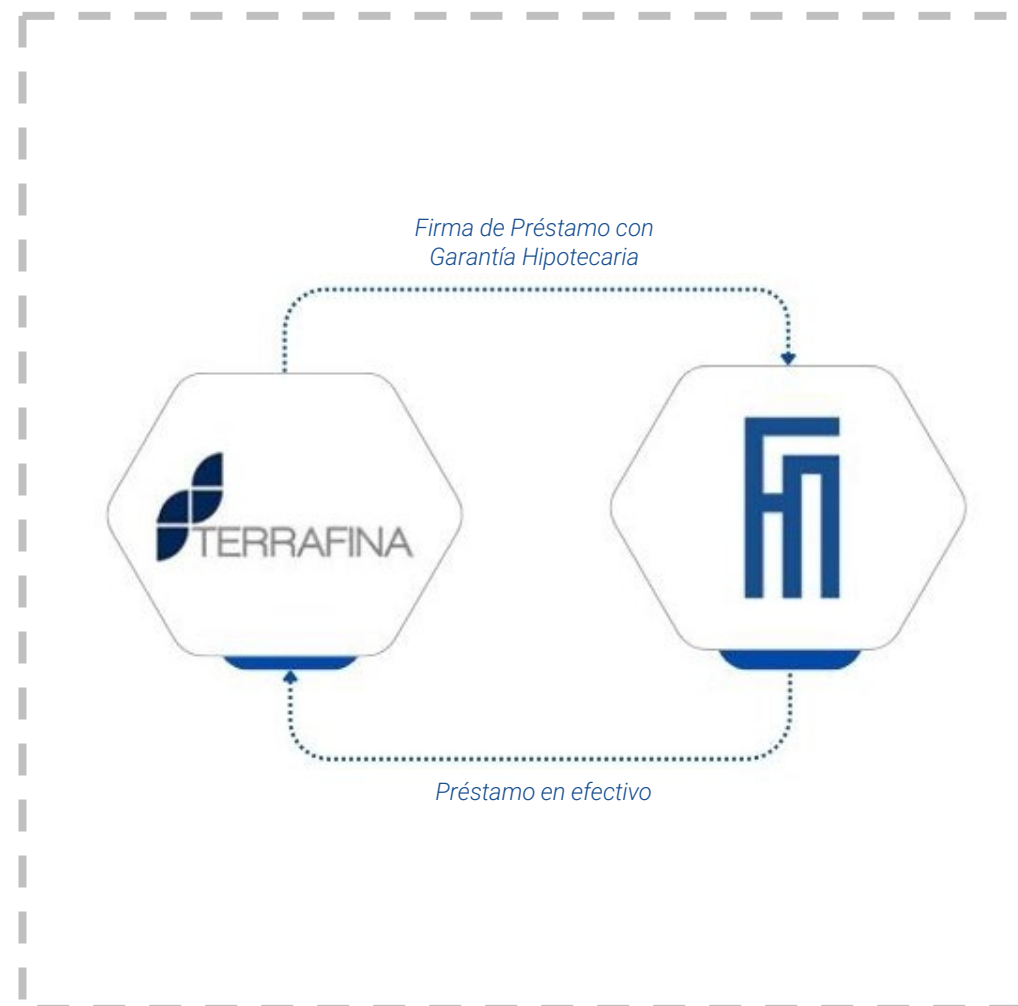
# Paso 4

## Fibra MTY:

- Otorgará un préstamo con garantía hipotecaria a Terrafina en condiciones de mercado, equivalente al efectivo disponible de Fibra MTY.

## Terrafina:

- Recibirá por parte de Fibra MTY la totalidad de los recursos disponibles en efectivo.



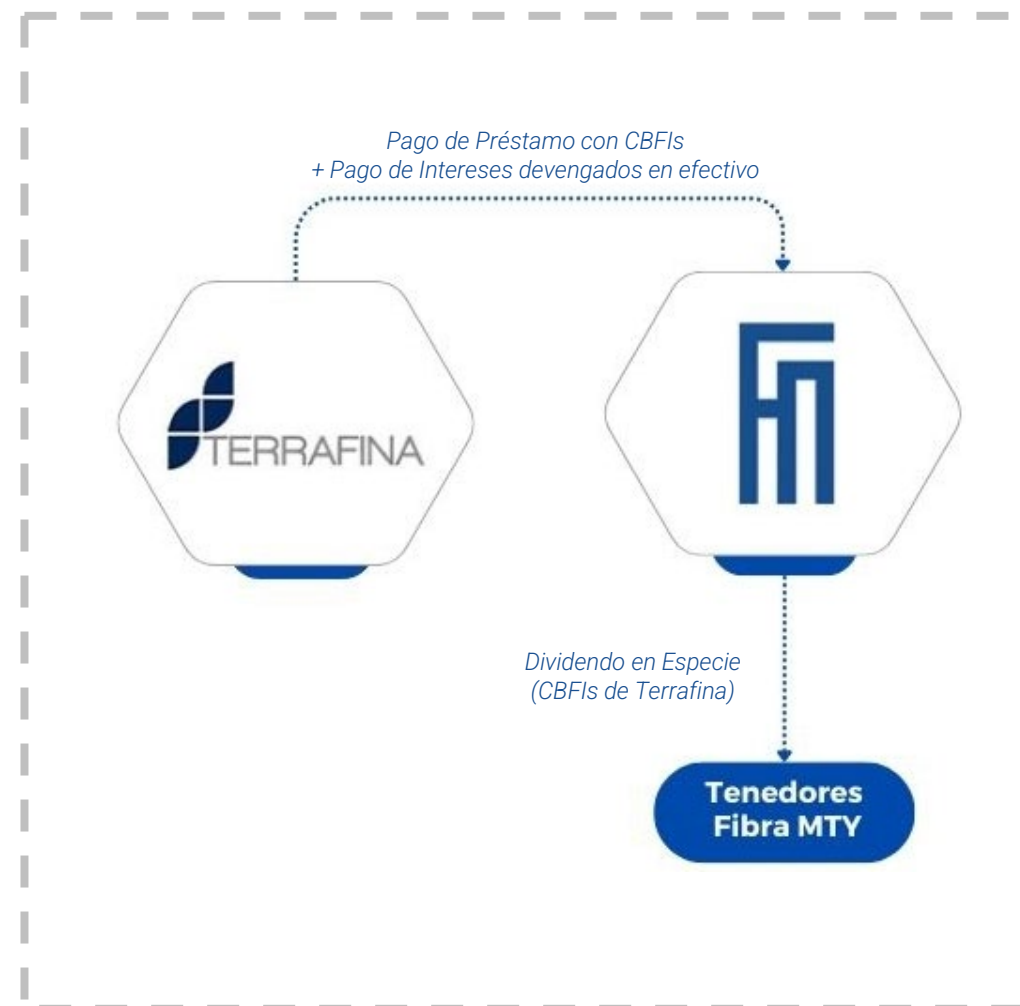
# Paso 5

## Terrafina:

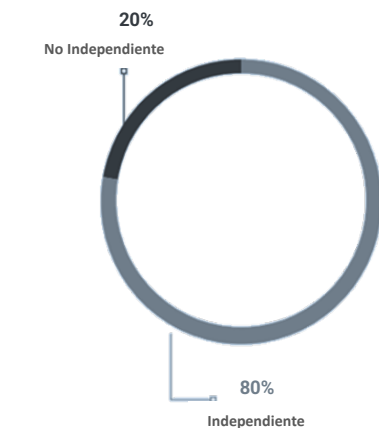
- Después del plazo acordado, Terrafina pagará la línea de crédito mediante la entrega de CBFIs de Terrafina.
- Adicionalmente, Terrafina pagará en efectivo a Fibra MTY los intereses devengados durante el periodo.

## Fibra MTY:

- Los CBFIs recibidos por Fibra MTY serán distribuidos a los Tenedores Fibra MTY.
- El efectivo de los intereses será utilizado, entre otros, para costos de cierre de la transacción y la liquidación del fideicomiso de Fibra MTY.

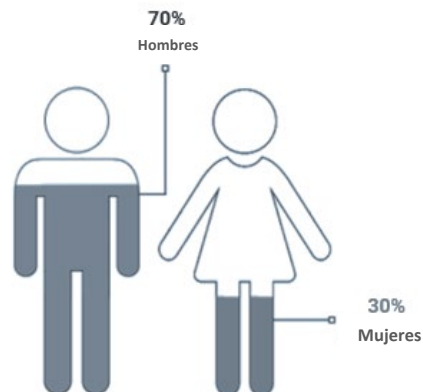


# Fibra MTY: Referente de Gobierno Corporativo



**80%** de los miembros del comité califican como independientes.

**30%** presencia de mujeres en el Comité Técnico



- ✓ **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.**
- ✓ **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

## **“Anexo de Consideraciones Legales”<sup>1</sup>**

### **1. Consideraciones Legales para la implementación de la Operación.**

#### **1.1. Convenio Marco.**

A efecto de implementar la Operación, se prevé que se celebre un convenio marco entre Fibra Mty y Terrafina, en el cual se establezcan los términos y condiciones de cada una de las etapas de la Operación, así como las obligaciones de cada una de las partes para la implementación de la misma (el “Convenio Marco”). Asimismo, y como parte de la negociación del Convenio Marco, se pretende negociar los distintos contratos y/o convenios necesarios para la implementación de la Operación, que se incluirán como anexo al Convenio Marco y los cuales se señalan a continuación.

1.1.1. Adquisición de Activos de Fibra Mty. A efecto de llevar a cabo la Adquisición de Activos de Fibra Mty, se prevé que el Convenio Marco incluya formatos de los siguientes contratos:

- (a) Contrato de compraventa de activos mediante el cual se establecerán los términos y condiciones para llevar a cabo la Adquisición de los Activos Inmobiliarios (el “Contrato de Compraventa de Activos”).
- (b) Contrato de crédito a ser celebrado por Terrafina con algún tercero para hacer frente a la Operación (“Crédito de Financiamiento Terrafina”).
- (c) Contrato de crédito a ser celebrado por Fibra Mty con algún tercero para hacer frente a la Operación (“Crédito de Financiamiento Fibra Mty”).
- (d) Convenio de Cesión de la Deuda de Fibra Mty a Terrafina, incluyendo, el Crédito de Financiamiento Terrafina (el “Convenio de Cesión de Deuda”).

1.1.2. Suscripción de CBFIs Adicionales. A efecto de llevar a cabo la Suscripción de CBFIs Adicionales, se prevé que el Convenio Marco incluya los términos y condiciones generales a los que sujetará dicha suscripción incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, lo siguiente:

- (a) Número de CBFIs, precio y monto de la Suscripción de CBFIs Adicionales;
- (b) La descripción del mecanismo o vehículo a efecto de que se suscriba de manera automatizada los CBFIs de la Suscripción de CBFIs Adicionales.

---

<sup>1</sup> Nota: El presente documento se encuentra sujeto a las negociaciones de las partes y los términos y condiciones de la operación en la medida que resulte aplicable.

1.1.3. Recursos para Estrategia de Crecimiento Fibra Mty. A efecto de transferir los recursos de la caja de Fibra Mty a Terrafina para continuar con la estrategia de crecimiento, se prevé que el Convenio Marco incluya el formato de los siguientes contratos:

- (a) Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria a ser celebrado entre Fibra Mty, como acreditante, y Terrafina como acreditado (el "Crédito Garantizado a Terrafina").
- (b) Contrato de Hipoteca respecto del o los inmuebles que garantizaran el pago del Crédito Garantizado a Terrafina.

1.1.4. Consolidación de la Administración. A efecto de consolidar la administración independiente utilizando la plataforma de administración de Fibra Mty, se prevé que el Convenio Marco incluya los formatos de los siguientes contratos:

- (a) Cierta convenio de terminación al Contrato de Asesoría Terrafina ("CT Contrato Asesoría").
- (b) Cierta convenio modificatorio y de reexpresión al Contrato de Administración Terrafina o, en su caso, un convenio de terminación al Contrato de Administración Terrafina ("Convenio Contrato Administración Terra").
- (c) Cierta convenio modificatorio y de reexpresión al Contrato de Administración Fibra Mty (el "Modificadorio CA Fibra Mty").
- (d) Cierta contrato de administración a ser celebrado entre Terrafina y Administrador Fibra Mty o, en su caso, se establecerán en el Convenio Marco los términos para llevar a cabo una reestructura laboral del Administrador Terrafina para integrar al personal de administración de Fibra Mty (el "Contrato de Administración MTY-Terra" y conjuntamente con el CT Contrato Asesoría, el Convenio Contrato Administración Terra y el Modificadorio CA Fibra Mty, los "Documentos de la Consolidación de la Administración").

## 1.2. Autorizaciones Corporativas.

A efecto de implementar la Operación, se prevé la celebración de distintas asambleas de Tenedores y sesiones del Comité Técnico de Terrafina y de Fibra Mty. A continuación, se describen de manera general los puntos del orden del día que deberán ser tratados en cada una de dichas asambleas:

### 1.2.1. Primer Asamblea de Tenedores Terrafina (Orden del Día).

- (a) Presentación de la propuesta de Operación presentada por Fibra Mty.
- (b) Discusión y, en su caso, aprobación para que el Comité Técnico y/o el Administrador Terrafina, en representación de Terrafina, lleven a cabo los actos necesarios y/o convenientes para negociar con Fibra

Mty los términos del Convenio Marco y el resto de los documentos, solicitudes, notificaciones, convenios y contratos que sean necesarios y/o convenientes para implementar la Operación.

- (c) Designación de Delegados.

Terrafina. 1.2.2. Aprobación de los miembros independientes del Comité Técnico de

- (a) Aprobación por los miembros independientes del Comité Técnico de Terrafina de (i) los términos del Convenio Marco, y (ii) la celebración del Contrato de Crédito Garantizado.

1.2.3. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Terrafina.

- (a) Discusión y, en su caso, aprobación para que Terrafina lleve a cabo la Operación y celebre el Convenio Marco de la Operación y demás documentos relacionados con o derivados de la Operación.
- (b) Discusión y, en su caso, aprobación a efecto de que Terrafina lleve a cabo la Adquisición de Activos Fibra Mty.
- (c) Discusión y, en su caso, aprobación a efecto de que Terrafina emita los CBFIs de la Contraprestación, así como de aquellos requeridos para llevar a cabo la Suscripción de CBFIs Adicionales.
- (d) Discusión y, en su caso, aprobación para la celebración por parte de Terrafina del Contrato de Crédito Garantizado.
- (e) Discusión y, en su caso, aprobación para la remoción del Asesor Terra y, en caso de así determinarse por el Administrador de Fibra Mty durante el proceso de estructuración y negociación de la Operación, el Administrador Terra, sin que dicha remoción tenga como consecuencia la liquidación del patrimonio de Terrafina, así como la celebración de los Documentos de la Consolidación de la Administración.
- (f) Discusión y, en su caso, en su caso, aprobación para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs Terrafina, y canjear el o los títulos actualmente depositados de Terrafina, a efecto de reflejar la Operación.
- (g) Designación de Delegados.

Fibra Mty. 1.2.4. Aprobación de los miembros independientes del Comité Técnico de

- (a) Aprobación de (i) los términos del Convenio Marco; y (ii) la celebración del Contrato de Crédito Garantizado, considerando que el mismo será pagado con CBFIS que serán distribuidos en especie a los Tenedores de Fibra Mty.

1.2.5. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Fibra Mty.

- (a) Discusión y, en su caso, aprobación para que Fibra Mty lleve a cabo la Operación y celebre el Convenio Marco de la Operación y demás documentos relacionados con o derivados de la Operación.
- (b) Discusión y, en su caso, aprobación a efecto de que Fibra Mty lleve a cabo la Adquisición de Activos Fibra Mty y la recepción de la Contraprestación, incluyendo, sin limitar, de los CBFIs de la Contraprestación .
- (c) Discusión y, en su caso, y, en su caso, aprobación para la celebración por parte de Fibra Mty del Contrato de Crédito Garantizado.
- (d) Discusión y, en su caso, aprobación para la celebración de Convenios Modificatorios al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración y a los demás documentos de la operación de Fibra Mty, a efecto de implementar los cambios necesarios y reflejar la Operación.
- (e) Discusión y, en su caso, en su caso, aprobación para la celebración por el Administrador del nuevo Contrato de Administración con Terrafina.
- (f) Discusión y, en su caso, aprobación para canjear el o los títulos actualmente depositados de Fibra Mty, a efecto de reflejar los acuerdos anteriores y llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs de FMTY.
- (g) Designación de Delegados.

1.3. Otras Autorizaciones. A efecto de llevar a cabo la Operación, será necesario obtener la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica. Asimismo, es posible que se necesitaran autorizaciones de los acreedores de Terrafina y Fibra Mty a efecto de implementar la Adquisición de Activos Fibra Mty.

1.4. Gobierno Corporativo. Una vez implementada la Operación, se prevé celebrar una Asamblea Ordinaria y/o Extraordinaria de Terrafina a efecto de modificar la estructura del Comité Técnico y/o el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría de Terrafina, así como la creación, en su caso, de nuevos comités en función de los acuerdos de gobierno corporativo que se prevean en el Convenio Marco.