



ASUNTOS A TRATAR EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CBFIS DE FECHA 23 DE ENERO DE 2023

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Inversión en Bienes Raíces identificado con el número F/2157 (BMV: FMTY14) ("Fibra Mty" o el "Fideicomiso") el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, a petición de Administrador Fibra Mty, S.C., administrador del Fideicomiso, pone a disposición de sus tenedores la información a ser presentada para aprobación en la asamblea ordinaria de tenedores que se celebrará el próximo 23 de enero de 2023 a las 11:00 horas conforme a lo siguiente:

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una Emisión adicional de hasta 690,000,000 (seiscientos noventa millones) de CBFIs de conformidad con las Cláusulas 3.2 y 4.3 (d) del Fideicomiso, los cuales podrán (i) permanecer en tesorería y ser utilizados para liquidar en especie, total o parcialmente, el precio de cualesquier transacciones de compra de inmuebles; o (ii) estar sujetos a un derecho de suscripción preferente que será otorgado a los Tenedores actuales de los CBFIs, para suscribir y pagar dichos CBFIs adicionales. Acciones y resoluciones al respecto.**

Dada la estrategia de crecimiento de Fibra Mty y el dinamismo con el que se presentan las oportunidades de inversión en activos inmobiliarios, en el primer punto del orden del día se propondrá a los tenedores autorizar el llevar a cabo una emisión adicional de hasta 690,000,000 de CBFIs (la "Emisión Adicional"), con el fin de que Fibra Mty (i) cuente con CBFIs disponibles en Tesorería no suscritos ni pagados y, por lo tanto, no en circulación; y/o (ii) otorgue a sus Tenedores de CBFIs un derecho de suscripción preferente (la "Suscripción Preferente"), para que en su momento y en caso de que los términos y condiciones de las transacciones sean convenientes para Fibra Mty, dichas transacciones se puedan liquidar total o parcialmente, ya sea por medio de un pago en especie con los CBFIs emitidos mediante la Emisión Adicional, o por medio de un pago en efectivo con los recursos de la Suscripción Preferente.

En relación con la Emisión Adicional y según lo determine posteriormente el Comité Técnico, se propondrá que (i) la totalidad o una porción de los CBFIs de la Emisión Adicional se pueda mantener en Tesorería (los "CBFIs de Tesorería") para que en su caso y en su momento, dichos CBFIs puedan ser utilizados para liquidar total o parcialmente el precio de cualquier operación de compra de inmuebles que cumpla con los lineamientos de inversión de Fibra Mty, en el entendido que en dicho caso, el valor que se le asigne a cada uno de dichos CBFIs de Tesorería no deberá ser inferior al precio del CBFI al cual se haya realizado la última suscripción y/o colocación de CBFIs de Fibra Mty; y (ii) la totalidad o una porción de los CBFIs de la Emisión Adicional pueda estar sujeta a un derecho de suscripción preferente para los Tenedores de CBFIs o en su defecto para los terceros designados por el Administrador Fibra Mty a su sola discreción conforme a la mecánica que en su momento determine el Comité Técnico (los "CBFIs de la Suscripción Preferente"), para en su caso, suscribir y pagar dichos CBFIs a un precio de \$12.20 M.N. por CBFI. Para fines de lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores resulta necesario llevar a cabo una emisión adicional de CBFIs a ser inscritos en el RNV.

Asimismo, se propondrá delegar y facultar al Comité Técnico, para que en relación con la Suscripción Preferente y/o la Emisión Adicional, determine aquellas características particulares, términos y/o condiciones que no hayan sido determinados por esta Asamblea, y particularmente, para determinar el procedimiento y mecánica para llevar a cabo la Suscripción Preferente (incluyendo sin limitar, el proceso de recepción de ofertas de compra, asignación y liquidación de los CBFIs de la Suscripción Preferente), así como que cualquier otra cuestión que no haya sido determinada por la Asamblea o por el Comité Técnico en relación con la Suscripción Preferente o con la Emisión Adicional, pueda ser determinada por Administrador Fibra Mty, S.C.

II. Discusión y, en su caso, aprobación de una propuesta para que Fibra Mty participe en la negociación y/o celebración de una o más operaciones de crédito y/o financiamiento con una o más instituciones financieras y/o bancarias nacionales o extranjeras, y en su caso, para el otorgamiento de las garantías correspondientes, incluyendo sin limitar la formalización de la documentación relacionada con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

Considerando los planes de crecimiento de Fibra Mty, resulta conveniente proponer a los Tenedores aprobar el que Fibra Mty participe en, y lleve a cabo, la negociación y celebración de una o más operaciones de crédito y/o financiamiento con una o varias instituciones financieras y/o bancarias en México o en el extranjero, hasta por la cantidad principal de EUA\$470 Millones o su equivalente total o parcial en Pesos de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos y condiciones que Administrador Fibra Mty y/o Fibra Mty estimen convenientes, siempre y cuando dichos términos y condiciones se ajusten a lo previsto en el Fideicomiso y en la normatividad aplicable, considerando los términos indicativos que se describen a continuación y que se encuentran sujetos a ajustes en función de las negociaciones con los bancos y a las condiciones del mercado (en lo sucesivo las “Operaciones de Financiamiento”):

Acreditada:	Banco INVEX, S A Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando únicamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/ 2157
Tipo de Crédito	Crédito Sindicado sustentable sin garantía ⁽¹⁾
Monto Total	Hasta \$470 millones de Dólares (incluyendo tramo revolvente para el pago de IVA)⁽¹⁾
Propósito	Adquisición portafolio Industrial según eventos relevantes publicados en fecha 15 de noviembre de 2022 y 23 de noviembre de 2022 y usos corporativos generales.
Tramo a Plazo (Vencimiento, Amortización)	Hasta 5 años con la posibilidad de 2 extensiones de 1 año para un total de hasta 7 años, Amortización <i>Bullet</i> al Vencimiento
Tramo Revolvente para IVA (Vencimiento, Amortización)	Hasta 3 años, Amortización <i>Bullet</i>
Tasa de Interés	SOFR a término 1M + margen aplicable inicial de 225 a 285 pbs en función a las condiciones de mercado
Periodo de disponibilidad	12 meses
Ley	Nueva York y Mexicana para los pagarés
Condición de sustentabilidad	Por ser determinada
Otros términos y condiciones	Comisión de Compromiso, Razones Financieras, Obligaciones de Hacer y de No Hacer, Eventos de Incumplimiento, Condiciones Precedentes, Costos y Gastos, Indemnizaciones, así como otros términos y condiciones normalmente aplicables a este tipo de transacciones.

(1) Considera una amortización anticipada obligatoria del tramo revolvente una vez recuperado el IVA y una amortización anticipada obligatoria del tramo a plazo de hasta US\$100 millones de dólares en el momento en que se realice una emisión adicional de capital. En el escenario en que la emisión de capital no ocurra durante los 12 meses inmediatos siguientes a la disposición, dicho monto excedente deberá garantizarse.



III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para el otorgamiento de una autorización para incrementar temporalmente los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso en términos de la Cláusulas 2.4(r)(i), 4.3(g) y la Sección X del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

En relación con las Operaciones de Financiamiento a ser propuestas en virtud del punto II del Orden del Día, se propondrá a los presentes el otorgamiento de una autorización temporal en relación con los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso en términos de la Cláusula 2.4(r)(i), 4.3(g) y Sección X del Fideicomiso, así como a las secciones “Fines del Fideicomiso y Obligaciones del Emisor”, “Disposiciones relativas a la Asamblea de Tenedores” y “Lineamientos de Apalancamiento” del Título, mismos Lineamientos de Apalancamiento que actualmente se encuentran establecidos de tal forma que el endeudamiento del Fideicomiso en ningún momento sea mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso medidos dichos activos al cierre del último trimestre reportado de conformidad con lo aprobado y autorizado por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores del Fideicomiso celebrada en fecha 27 de abril de 2022.

La autorización especial se solicitará con el fin de que Fibra Mty pueda celebrar las Operaciones de Financiamiento, y derivado de dichas Operaciones de Financiamiento los Lineamientos de Apalancamiento se incrementen temporalmente de tal forma que el endeudamiento del Fideicomiso en ningún momento deberá ser mayor al 55% del valor contable de los activos del Fideicomiso medidos dichos activos al cierre del último trimestre reportado; sin proponerse cambio alguno en el límite del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, en el entendido, que una vez concluido el plazo comprendido entre el 15 de marzo de 2023 y el 15 de junio de 2023 (el “Plazo”), Fibra Mty deberá estar en cumplimiento con los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso y con el límite del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda aprobados por los Tenedores previo a esta fecha, de conformidad con lo aprobado y autorizado por la Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores del Fideicomiso celebrada en fecha 27 de abril de 2022, es decir de tal forma que el endeudamiento del Fideicomiso en ningún momento sea mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso medidos al cierre del último trimestre reportado, y un Índice de Cobertura de Servicio de Deuda que sea igual o mayor a 1.0.

IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

En el cuarto punto del orden del día se propondrá a los Tenedores la designación de delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen, de ser necesarios, los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores.

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 podrían incluir, 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 podrían reflejar la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que podrían provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este documento. 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. Este documento no constituye una asesoría o recomendación de especie alguna, por lo que los lectores no deberán basar sus decisiones en el contenido del mismo.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA

Tel: 814160-1412

crubalcava@fibramty.com

Monterrey, N.L., México.