



FIBRA MTY ANUNCIA APROBACIÓN DE SU COMITÉ TÉCNICO PARA INICIAR FORMALMENTE CON EL ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE UNA POTENCIAL TRANSACCIÓN DE ADQUISICIÓN DE HASTA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN DE TERRAFINA

Monterrey, Nuevo León, a 18 de abril de 2024 – Fibra Mty (BMV: FMTY14), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente, informa al público inversionista que, en consistencia con la estrategia de crecimiento de Fibra Mty de continuamente analizar e identificar oportunidades de inversión, el pasado 16 de abril de 2024, el Comité Técnico de Fibra Mty aprobó iniciar formalmente con el 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”).

Al respecto, Fibra Mty obtuvo la autorización del Comité Técnico de Terrafina para potencialmente adquirir el 10% o más de los CBFIs en circulación de Terrafina. En virtud de lo anterior y habiéndose obtenido la aprobación del Comité Técnico de Fibra Mty conforme a lo arriba indicado, Fibra Mty se encuentra en posibilidades de iniciar el análisis de viabilidad y proceso de auditoría en relación con la potencial Adquisición, y presentará en esta misma fecha una notificación al Comité Técnico de Terrafina para dar inicio formalmente con dicho proceso.

Fibra Mty considera que la potencial Adquisición se podría llevar a cabo a través de una oferta de intercambio de CBFIs, considerando una valuación de igualdad entre Terrafina y Fibra Mty. Para más información respecto de los objetivos y sinergias que Fibra Mty busca lograr con la potencial Adquisición, así como respecto de otras condiciones preliminares de la operación, ver el “Anexo Único” del presente Evento Relevante, en el entendido que dichos objetivos y sinergias, así como las demás condiciones, se encuentran sujetos a la conclusión del análisis de viabilidad, al proceso de auditoría correspondiente y a la obtención de las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias.

Sujeto al análisis de viabilidad y proceso de auditoría, Fibra Mty esperaría llevar a cabo los trámites correspondientes para obtener la aprobación de su Asamblea de Tenedores y las autorizaciones regulatorias correspondientes para llevar a cabo la potencial Adquisición.



"Anexo Único"⁽¹⁾

Nuestro interés de consolidar los activos de Fibra Mty con los de Terrafina, tiene como fundamento cuatro objetivos principales:

- 1) Posicionarnos como la FIBRA con la mayor presencia en los principales mercados industriales del Norte del país y con el mejor margen operativo de todo el sector.
- 2) Convertirnos en una de las empresas más relevantes en el sector industrial en México en tamaño y rentabilidad con el mejor gobierno corporativo.
- 3) Crear una sinergia natural de los sectores con mayor actividad económica en México.
- 4) Incrementar la rentabilidad conjunta a través de las sinergias generadas, así como por la reclasificación potencial de riesgo, al incrementar la liquidez de los CBFIs en el mercado bursátil, una vez concluida la transacción

1. Presencia en los principales mercados.

Los portafolios de propiedades de inversión de ambos Fideicomisos cuentan con múltiples similitudes, comenzando con la ubicación geográfica de los inmuebles. En ambos casos, destaca la presencia en los principales mercados del Norte de México, los cuales – de acuerdo con cifras de CBRE – concentraron más del 63% de los casi 5 millones de metros cuadrados de absorción neta durante el 2023, vale la pena mencionar que Monterrey por sí sólo contribuyó con más del 35%.

En el caso de Fibra Mty, cerca del 65% del Área Bruta Rentable ("ABR") del portafolio está localizado en los mercados del Norte de México, cifra casi idéntica al caso de Terrafina. Sin embargo, resulta importante resaltar que mientras que Fibra Mty cuenta con un mayor componente relativo en los mercados de Monterrey, Saltillo y Tijuana, Terrafina cuenta con una sólida presencia en Ciudad Juárez y Chihuahua, en términos relativos. La suma y unión de ambos portafolios, no sólo representaría una fuerte consolidación de los mercados del Norte, sino que también traería consigo una mejor distribución a lo largo de dichos mercados.

Adicionalmente, y de acuerdo con información publicada por Fibra Mty durante febrero y marzo de 2024, a la fecha del presente comunicado, el programa de crecimiento de corto plazo contempla adquisiciones potenciales con acuerdos vinculantes para los siguientes 6 trimestres con una clara preponderancia en los mercados del Norte del país, (aproximadamente 66% en términos de ABR de dichas transacciones).

Por otra parte, Fibra Mty se encuentra en proceso de desarrollar alrededor de 95,000 m² en expansiones dentro de propiedades del portafolio actual, siendo aproximadamente el 66% y el 34% en mercados del Norte y Bajío, respectivamente. Estas expansiones, en adición a las potenciales adquisiciones con acuerdos vinculantes mencionadas anteriormente, afianzaría aún más la presencia regional del potencial portafolio agregado de ambos Fideicomisos.

De acuerdo con cifras publicadas por ambas partes al cierre del 2023, y considerando la información pública de las potenciales adquisiciones con acuerdos vinculantes y expansiones por parte de Fibra Mty, la combinación de ambos portafolios se podría ver de la siguiente manera:

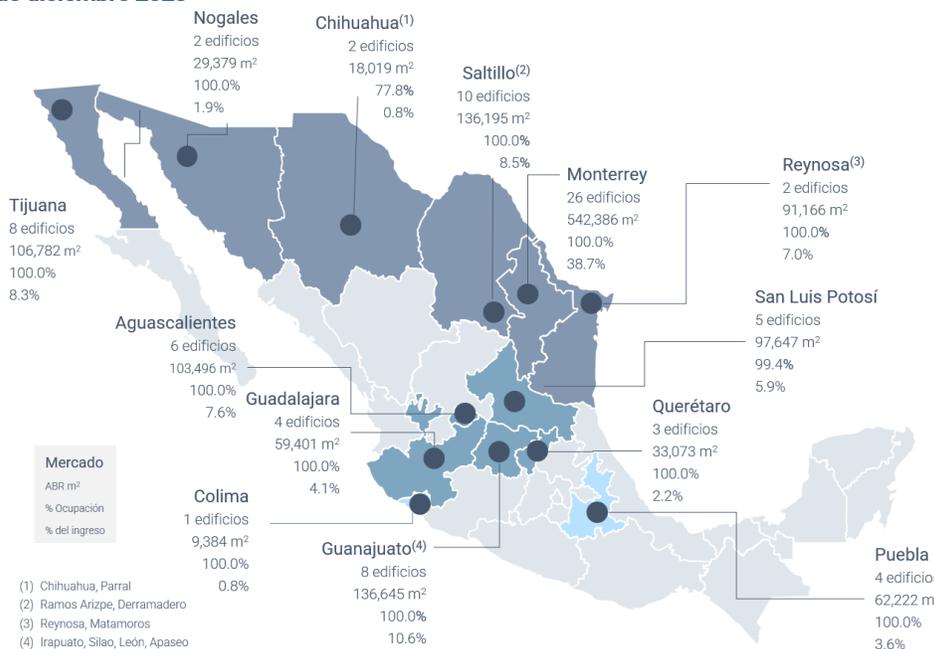
(1) La información contenida en el presente Anexo Único con respecto a Fibra Mty y Terrafina fue elaborada con base en información públicamente disponible.



Portafolio Industrial Fibra Mty

al 31 de diciembre 2023

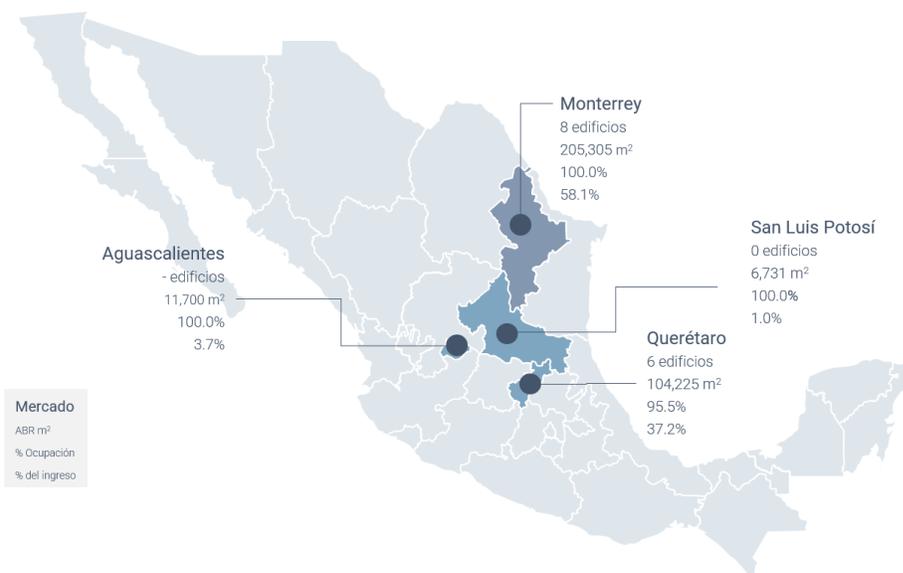
FIBRAMTY



13 estados
 81 propiedades
 1,425,795 m² de ABR
 99.7% ocupación ABR

Acuerdos vinculantes para adquisiciones y expansiones Industriales

FIBRAMTY



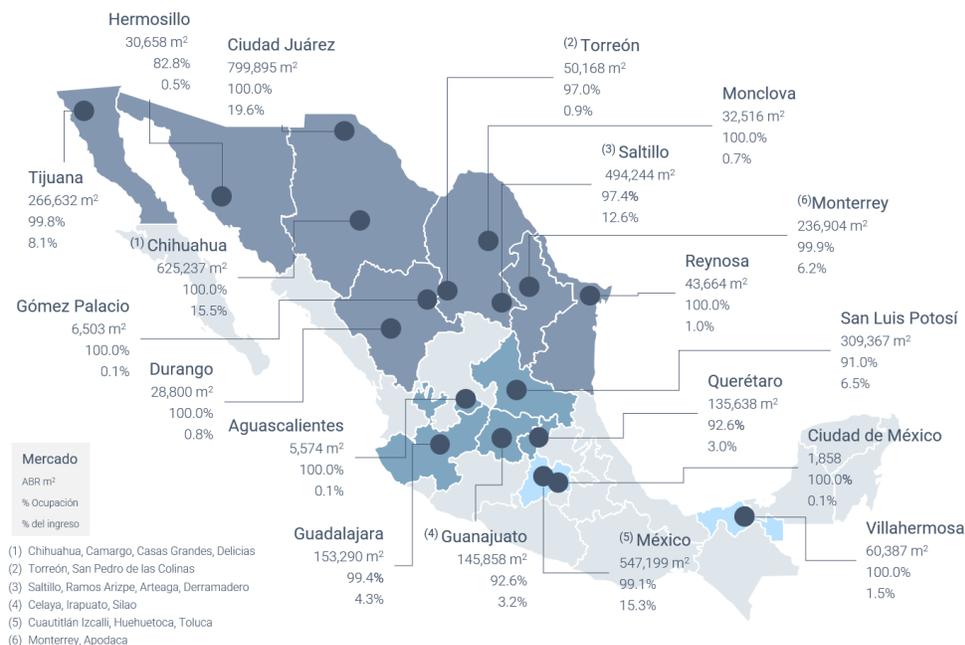
4 estados
 14 propiedades
 327,961 m² de ABR
 98.6% ocupación ABR

Acuerdos vinculantes anunciados en febrero y marzo de 2024. Expansiones incluidas en el reporte del 4T23. Las expansiones no son consideradas como propiedades adicionales.



Portafolio Terrafina al 31 de diciembre 2023

FIBRAMTY



15
estados

291
propiedades

3,974,392
m² de ABR

98.1%
ocupación ABR

2. Relevancia en tamaño y eficiencia operativa.

Asumiendo un portafolio conjunto, así como las adquisiciones potenciales anunciadas por Fibra Mty y las expansiones en proceso, el ABR ascendería a 5,728,149 m² distribuido en 386 propiedades con una participación preponderante en el Norte con un 65.4% del ABR, seguido de mercados en el Bajío y el Centro del país con 22.7% y 11.9%, respectivamente.

Fibra Mty + Terrafina Proforma

FIBRAMTY



17
estados

386
propiedades

5,728,149
m² de ABR

98.5%
ocupación ABR

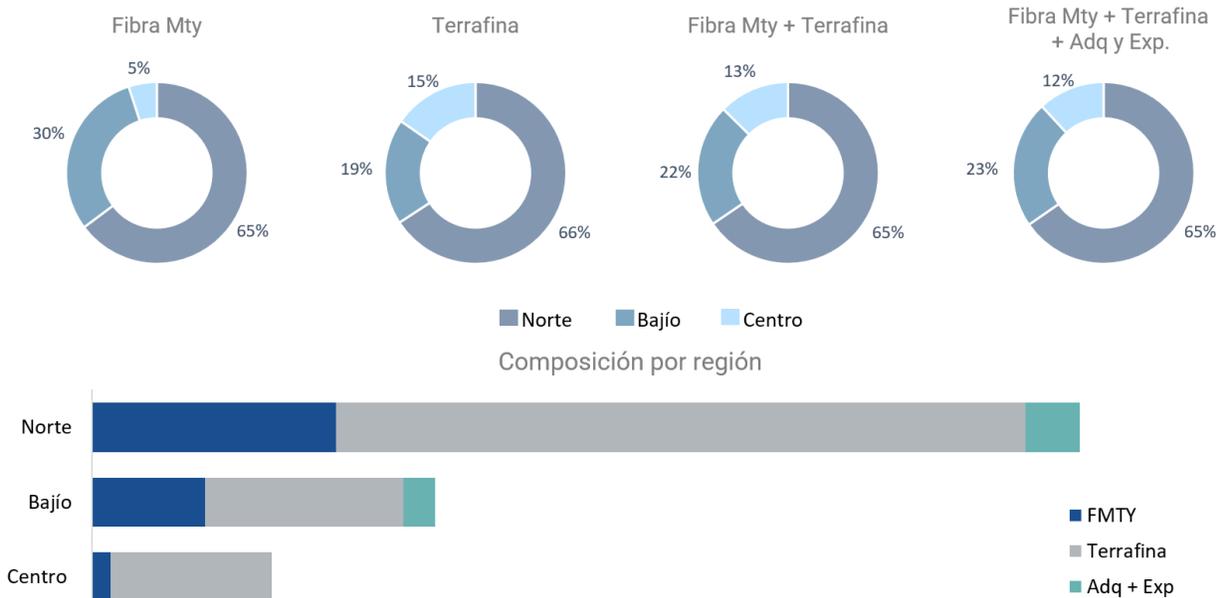
Considera portafolio industrial de Fibra Mty así como los acuerdos vinculantes anunciados en febrero y marzo de 2024 y las expansiones incluidas en el reporte del 4T23. Las expansiones no son consideradas como propiedades adicionales.



Por lo que respecta a la eficiencia operativa de ambos portafolios, resalta el hecho de que ambos Fideicomisos han reportado, consistentemente, los márgenes a nivel ingreso neto operativo (“NOI”, por sus siglas en inglés) más altos del sector, al 4T23 Terrafina reportó 93.3% y Fibra Mty 96.1% en el segmento industrial. No obstante, consideramos que aún existe posibilidad de capturar economías de escala a nivel operativo al momento de unir ambos portafolios, sin mencionar la eficiencia administrativa de contar con una administración y asesoría interna.

FIBRA MTY

Composición por Diversificación Geográfica (ABR)



Cifras al 4T23
Portafolio de Fibra Mty solo considera sector industrial

3. Sinergia natural en vocación y actividad económica de las propiedades.

Adicional a los beneficios geográficos mencionados anteriormente, consideramos que existen beneficios que se pudieran materializar con respecto a la vocación y sectores económicos presentes de forma consistente en ambos portafolios.

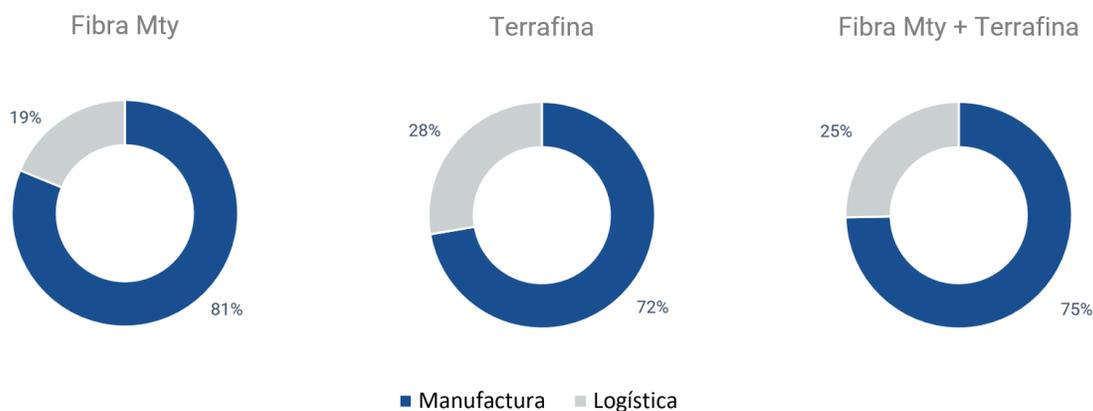
Históricamente, Fibra Mty ha privilegiado un mayor componente de inquilinos que formen parte del sector de manufactura ligera de exportación, por encima de aquellos que forman parte del sector de logística, en la inteligencia de que suelen realizar mayores inversiones en líneas de producción, lo que habitualmente genera una mayor probabilidad en la renovación de los contratos de arrendamiento y promueve la creación de relaciones de largo plazo con los inquilinos. Sin embargo, también hemos buscado incluir en el portafolio a empresas de logística, tanto de cadenas de suministro como de consumo para mantener un balance entre manufactura y logística.

Considerando lo anterior, existe una similitud relevante en la composición por sector económico entre ambos portafolios: en el caso de Fibra Mty, la composición del ABR industrial entre manufactura ligera y logística es del 81.2% y 18.8%, respectivamente, mientras que Terrafina cuenta con una composición de 72.3% y 27.7% en el mismo orden. Una potencial consolidación de portafolios generaría una mezcla de alrededor del 75% y 25% entre manufactura ligera y logística, lo que consideramos una mezcla atractiva para la composición de un portafolio industrial.



Diversificación por Uso de Propiedad (ABR)

FIBRAMTY



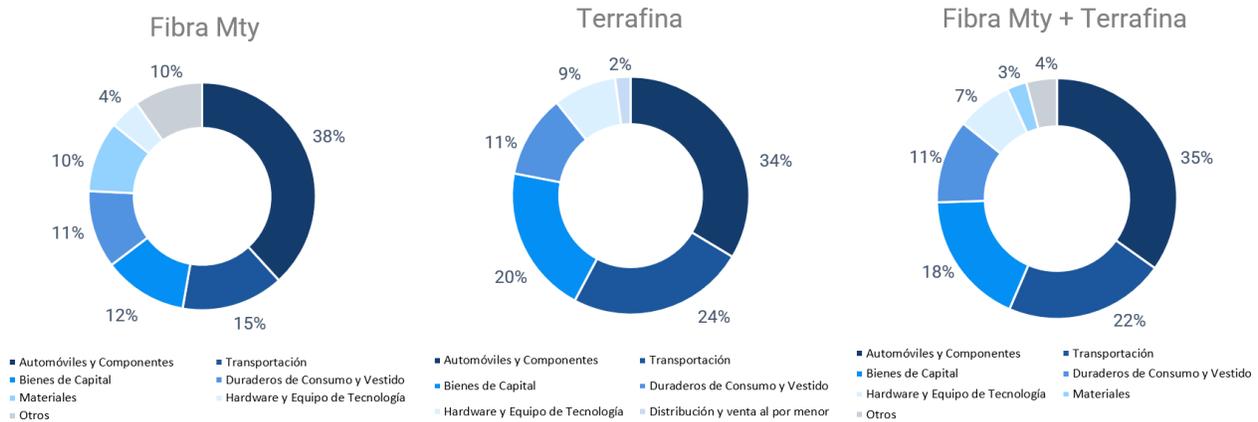
Cifras al 4T23
Portafolio de Fibra Mty solo considera sector industrial

Por otro lado, de acuerdo con cifras de CBRE, la industria automotriz continúa siendo uno de los principales usuarios de espacio industrial en el país y se posiciona como el líder en la demanda de operaciones inmobiliarias relativas a la actividad de *Nearshoring* en México con alrededor del 33% de participación durante el 2023.

Tanto Fibra Mty como Terrafina cuentan con una alta participación de empresas del sector automotriz en sus portafolios, las cuales ascienden a 34.0% y 33.6% del ABR, respectivamente, al cierre del 2023. Ambas participaciones son consistentes con la actividad económica de las exportaciones manufactureras de nuestro país, la cual se estima que contribuye entre 30% y 35% de dichas exportaciones.



Distribución por Giro Económico (ABR)



Cifras al 4T23
Portafolio de Fibra Mty solo considera sector industrial

Las evidentes similitudes entre ambos portafolios, tanto en ubicación, especificaciones de los inmuebles, características en los arrendamientos y coincidencias respecto de la base de inquilinos y su actividad económica principal, permitirían no solo una operación eficiente desde el punto de vista de administración del activo sino una clara oportunidad de crecimiento sostenible y de largo plazo, reforzando la relación comercial a nivel corporativo con los principales arrendatarios, afianzando nuestro rol de socio financiero inmobiliario institucional y no simplemente un propietario arrendador convencional.

4. Rentabilidad conjunta.

Los términos de la propuesta se basarían en una valuación de igualdad entre los Fideicomisos, utilizando una valuación a los flujos ajustados de la operación ("AFFO" por sus siglas en inglés) por CBFi. De esta forma, adicional a la valuación de las propiedades, se consideran otros elementos como diferencias en gastos administrativos y financieros, a un nivel tal que se permita optimizar el flujo por CBFi para los inversionistas de ambos; dos puntos fundamentales en el proceso de generación de valor.

Partiendo de este principio, el factor de intercambio cuyo resultado publicaremos una vez que se encuentren disponibles los resultados financieros de Terrafina correspondientes al primer trimestre de 2024, estaría basado en la cantidad que maximice el valor de los flujos por CBFi para los inversionistas de ambas entidades.

De acuerdo con estimaciones preliminares, consideramos que el AFFO por CBFi tanto para los tenedores de Terrafina como para los de Fibra Mty, podría tener un incremento atractivo dadas las sinergias generadas por la integración bajo un esquema de administración y asesoría internalizado y otros beneficios operativos, además de fortalecer el tamaño y los fundamentales del portafolio en su conjunto.



Acerca de Fibra Mty:

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") que inició operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que Fibra Mty no está sujeta al pago del Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como Fibra Mty deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal:

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Mty respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Mty. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

Contacto para Inversionistas:

Cesar Rubalcava, CFA, CAIA
Tel: 81 4160 1412
crubalcava@fibramty.com
Monterrey, N.L., México.