



# FUNO INFORMA A SUS INVERSIONISTAS

Ciudad de México a 19 de abril de 2024.

Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces en México y América Latina informa que, en relación con la manifestación de interés que entregamos a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939 (“Terrafina”), para consolidar nuestros activos industriales, con el Portafolio Júpiter (propiedad de nuestros socios fundadores), y los activos de Terrafina; ésta última convocó el día de hoy a sus tenedores para celebrar una asamblea en la cual se dará a conocer nuestra propuesta.

La transacción propuesta consiste en llevar a cabo diversas operaciones con el objeto de consolidar los activos industriales de FUNO con los de Terrafina y los activos del Portafolio Júpiter, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera, permitida por la legislación aplicable y que resulte viable y eficiente a juicio de las partes, el Comité Técnico de FUNO y/o apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos. Para fines de claridad, ofrecemos una coinversión de los activos que integran el Portafolio Industrial FUNO, el Portafolio Júpiter y el Portafolio Terrafina a través de su aportación al patrimonio de uno o más vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto. Lo anterior con el objeto de que los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto para consolidar los activos sean los titulares de aproximadamente 490 (cuatrocientos noventa) inmuebles, y dichos vehículos y/o fideicomisos sean controlados por FUNO a través de Terrafina (considerando que adquirir el control de Terrafina implicaría, entre otras cosas, consolidar su información para efectos contables y a su vez, FUNO pueda controlar (directa o indirectamente) y consolidar los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto).

Para llevar a cabo la Transacción se propone valorar los Portafolios y sus Activos aplicando un *cap rate* igual o equivalente, de conformidad con la generación de Ingreso Operativo Neto (NOI) anualizado que cada uno de los portafolios genere y un *cap rate* igual para cada uno de éstos; sin embargo, a fin de buscar obtener un resultado favorable, se propone que dicha metodología considere distintos componentes, mejoras y cambios que se consideren necesarios y/o convenientes por los representantes o delegados especiales de FUNO y Terrafina, y que inclusive, se considere la posibilidad de que alguno o algunos de los inmuebles no formen parte de la Transacción, según sea necesario o conveniente a juicio de las partes.

Adicionalmente, dicho portafolio consolidado contaría con una reserva territorial de aproximadamente 5.4 millones de metros cuadrados exclusiva al vehículo combinado y disponible con potencial para desarrollar superficie industrial rentable y un pipeline para adquirir activos con vocación o uso industrial que favorecerían al potencial de crecimiento de los vehículos y/o fideicomisos que consoliden los activos.

## CONTACTOS EN FUNO

### MÉXICO

Jorge Pigeon  
Tel: +52 (55) 4170-7070  
investor@fibrauno.mx

### MEDIOS

Francisco Galindo  
Tel: +52 (55) 5062 8250  
fgalindo@zimat.com.mx

MEMBER OF  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
In Collaboration with RobecoSAM





Se incorpora por referencia como anexo al presente comunicado, la propuesta indicativa que contiene diversas consideraciones relacionadas con la transacción propuesta Terrafina para consideración de sus tenedores.

La transacción propuesta no es un acto consumado o vinculante para ninguna de las partes involucradas por lo que podrá verse modificada en base a acuerdos que se tengan con Terrafina, sus inversionistas y los propietarios del Portafolio Júpiter. Como es común en este tipo de transacciones, la misma se encuentra sujeta a autorizaciones corporativas, gubernamentales o de terceros, entre otros, según aplique.

---

#### Acerca de Fideicomiso Fibra Uno.

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es el primer y más grande FIBRA en el mercado mexicano. Opera y desarrolla una amplia gama de inmuebles destinados al arrendamiento, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2023 FUNO ® contaba con un portafolio de 613 operaciones que totalizaban 11 millones de m2 con presencia en todos los estados de la República Mexicana. La estrategia del Fideicomiso Fibra Uno se concentra en tener las mejores ubicaciones, inmuebles de la más alta calidad y con diversificación de segmentos, geografías e inquilinos. Asimismo, el equipo administrativo de FUNO ® cuenta con más de 35 años de experiencia en el desarrollo y operación en todos los segmentos del sector inmobiliario.

#### CONTACTOS EN FUNO

##### MÉXICO

Jorge Pigeon  
Tel: +52 (55) 4170-7070  
investor@fibrauno.mx

##### MEDIOS

Francisco Galindo  
Tel: +52 (55) 5062 8250  
fgalindo@zimat.com.mx

MEMBER OF  
**Dow Jones**  
**Sustainability Indices**  
In Collaboration with RobecoSAM





# Propuesta Indicativa para Tenedores de Terrafina



*Abril 2024*

## Aviso Legal (1/2)

*Este documento no debe ser considerado por sus destinatarios como un sustituto del ejercicio de su propio juicio, estudio, opinión o valoración del Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. Cualquier opinión expresada en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso, y ni el Fideicomiso ni Next tienen ninguna obligación de actualizar o mantener al día la información aquí contenida. El Fideicomiso y/o Next, sus afiliadas, subsidiarias, agentes, directores, socios y empleados no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material.*

*Cualquier destinatario de esta presentación reconoce que esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno. En concreto, esta presentación no constituye un prospecto de colocación o algún documento equivalente. Cualquier oferta de valores se hará únicamente por medio de un prospecto de colocación y la información contenida en esta presentación será sustituida en su totalidad por dicho prospecto, en su momento. Ni esta presentación ni el contenido de la misma, constituye un contrato, acuerdo o compromiso alguno.*

*Los destinatarios de esta presentación no deben interpretar el contenido de esta presentación como una recomendación legal, fiscal o de inversión, y los destinatarios deben consultar a sus propios asesores al respecto.*

*La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.*

*Esta presentación junto con cualquier otra información difundida públicamente por nuestra parte, puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa al Fideicomiso o Next que reflejan las opiniones actuales del Fideicomiso o la Compañía, sus subsidiarias, afiliadas o activos y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "planificar", "esperar", "prevé", "pretender", "apuntar", "estimar", "proyectar", "predecir", "pronosticar", "orientar", o cualquier otra expresión, palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. Los eventos futuros y los resultados reales, financieros o de otro tipo, pueden diferir de los resultados discutidos en las declaraciones a futuro e información relativa al Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas o activos. En ningún caso, ni el Fideicomiso o la Compañía ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación.*

*El Fideicomiso, Next, sus subsidiarias, afiliadas no están sujetos a obligación alguna y expresamente se deslindan de cualquier intención u obligación de actualizar o modificar cualquier estimación, declaración a futuro, pronóstico o proyección que pudiera resultar de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra causa.*

## Aviso Legal (2/2)

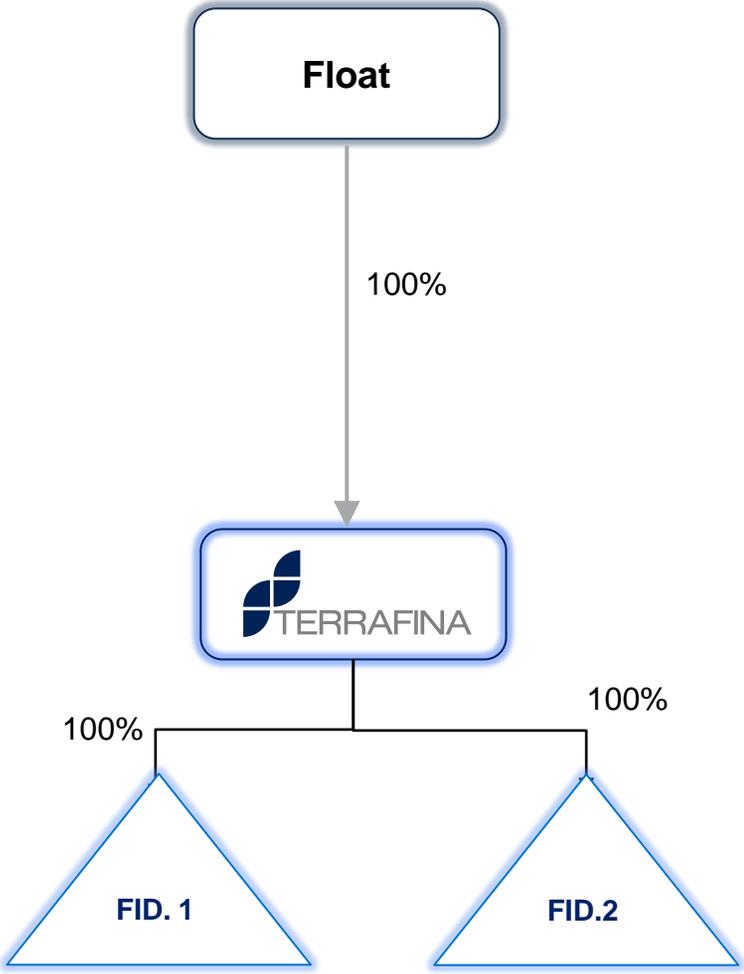
*La información relacionada con el mercado y la posición competitiva del Fideicomiso, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizados a lo largo de esta presentación se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y no asumimos ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. Ni el Fideicomiso o la Compañía ni ningún asesor financiero, intermediario colocador, administrador, directivo, o alguna de sus respectivas filiales esperan actualizar la información contenida en esta presentación.*

*Esta presentación y su contenido no ha sido revisada, comentada autorizada, en su integridad, veracidad o exactitud por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, alguna Bolsa de Valores o alguna otra autoridad. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, la oferta pública de valores está restringida a los inscritos ante el Registro Nacional de Valores, con la previa autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Cualquier oferta pública a realizarse en los Estados Unidos Mexicanos deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Esta presentación no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.*

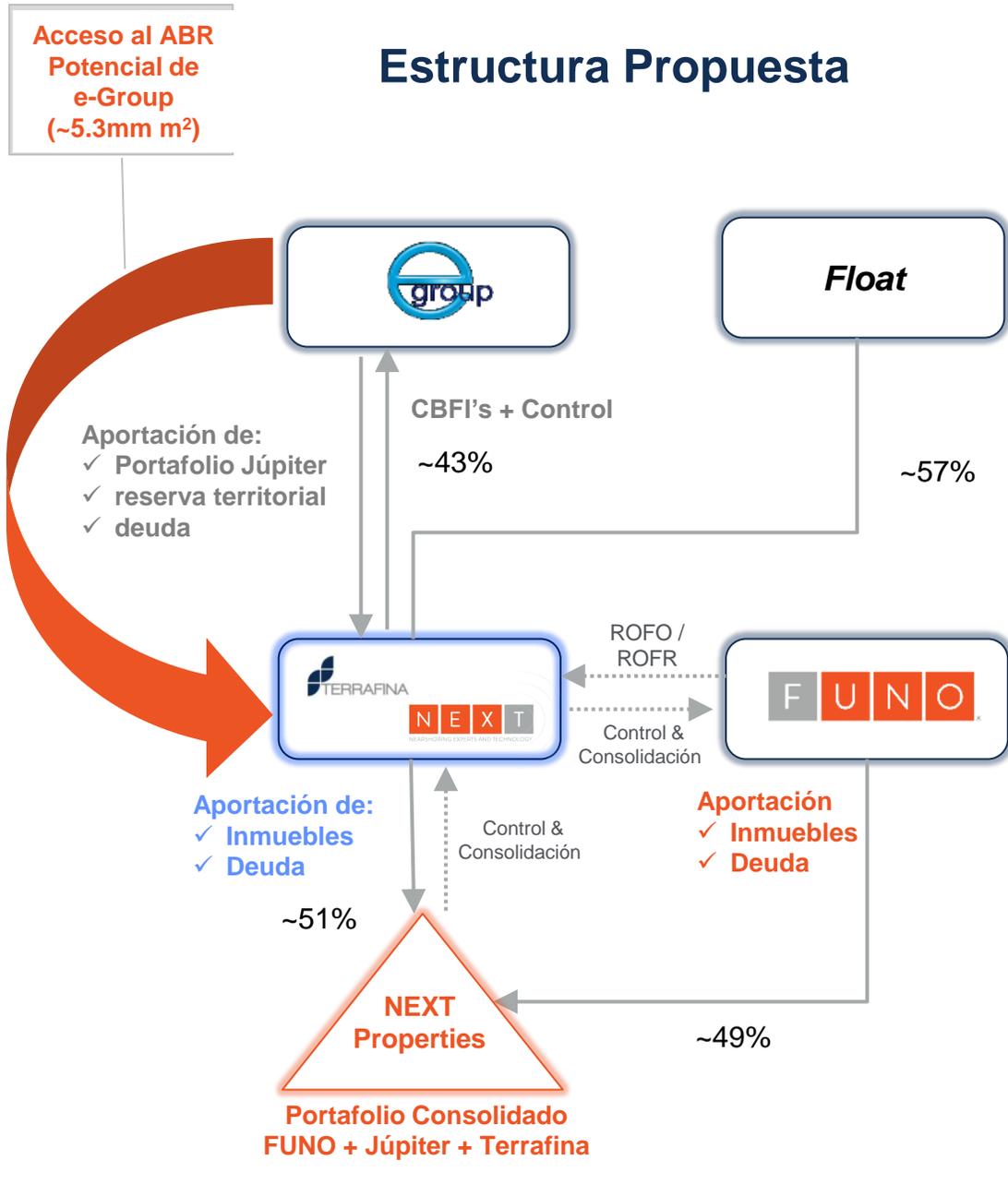
*Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud u oferta de compra. Este documento no debe publicarse, divulgarse ni distribuirse en ninguna jurisdicción en la que estuviera prohibido.*

# NEXT + TERRA: estructura propuesta

## Estructura Actual



## Estructura Propuesta



Fuente: Información de FUNO. Estimación de cifras en base al reporte publicado al 4T23 por TerraFina. Nota: asumiendo un Cap Rate de 7.00% y cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

# Bienvenidos al nuevo



Aportación del **los portafolios industriales FUNO y Júpiter** a Terrafina, con una **valuación equiparable** en base al NOI que generen, para crear el mayor vehículo industrial del mercado.



**EL VEHÍCULO CON MAYOR ESCALA, LIQUIDEZ Y  
CRECIMIENTO PARA CAPITALIZAR LAS OPORTUNIDADES DEL  
NEARSHORING, E-COMMERCE Y LOGÍSTICA EN MÉXICO**

# NEXT + TERRA es el **vehículo mejor posicionado para capturar el valor creado** por las tendencias de Nearshoring, E-Commerce y logística en México



1

## Escala, liquidez, diversificación y calidad

Portafolio industrial más grande, con presencia en todas las regiones y mercados, dentro del **vehículo más líquido del país**.

2

## Valuación Atractiva y Simplificada

Los portafolios de Terrafina, FUNO Industrial y Júpiter **se valorarán sobre bases equiparables de NOI** que implicarían una **valuación igual o superior** al NAV de Terrafina.

3

## Administración internalizada y altos estándares de Gobierno Corporativo

Equipo de **administración independiente e internalizado**, con órganos de gobierno robustos.

4

## Suma de socios estratégicos

Tanto FUNO, como E-Group tienen un **historial de éxito probado** en la industria inmobiliaria y los mercados financieros.

5

## Crecimiento y desarrollo

Contará con 6.0 mm M2 de ABR potencial, **todo el desarrollo se llevará a cabo internamente**, generando valor en beneficio de todos los tenedores.

6

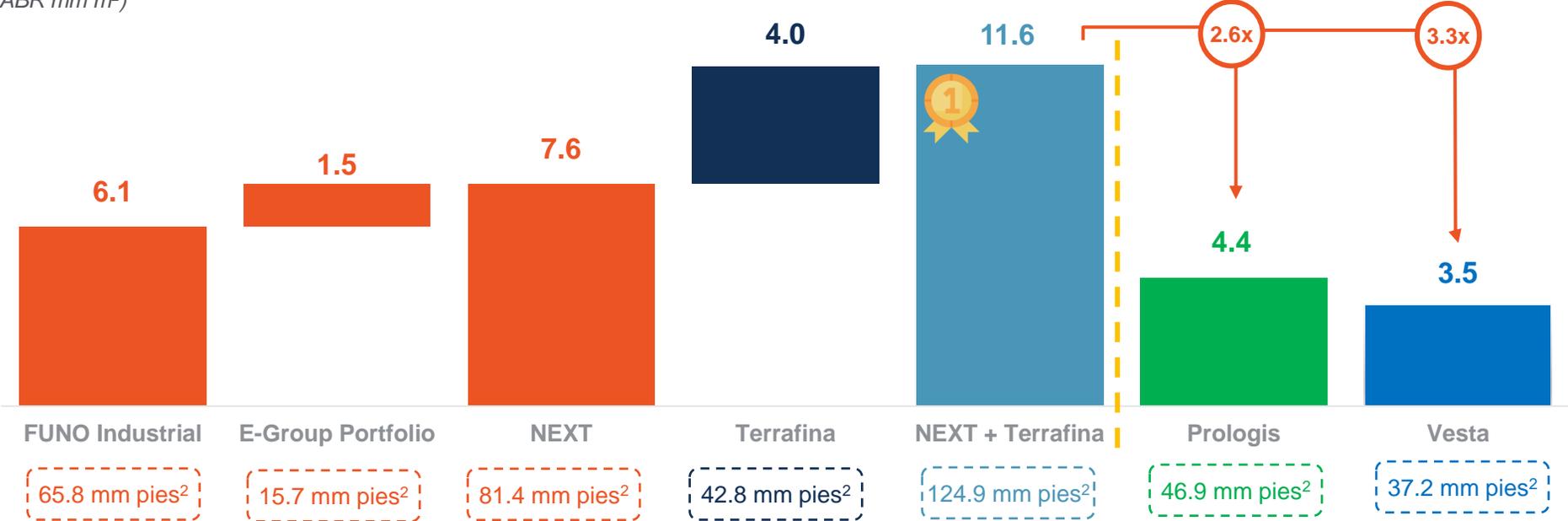
## Ejecución eficiente, rápida y con bajo riesgo

Transacción sólo requiere **mayoría simple de Asambleas de Tenedores** y autorización de COFECE.

# NEXT + TERRA: el portafolio estabilizado más grande y diversificado de México

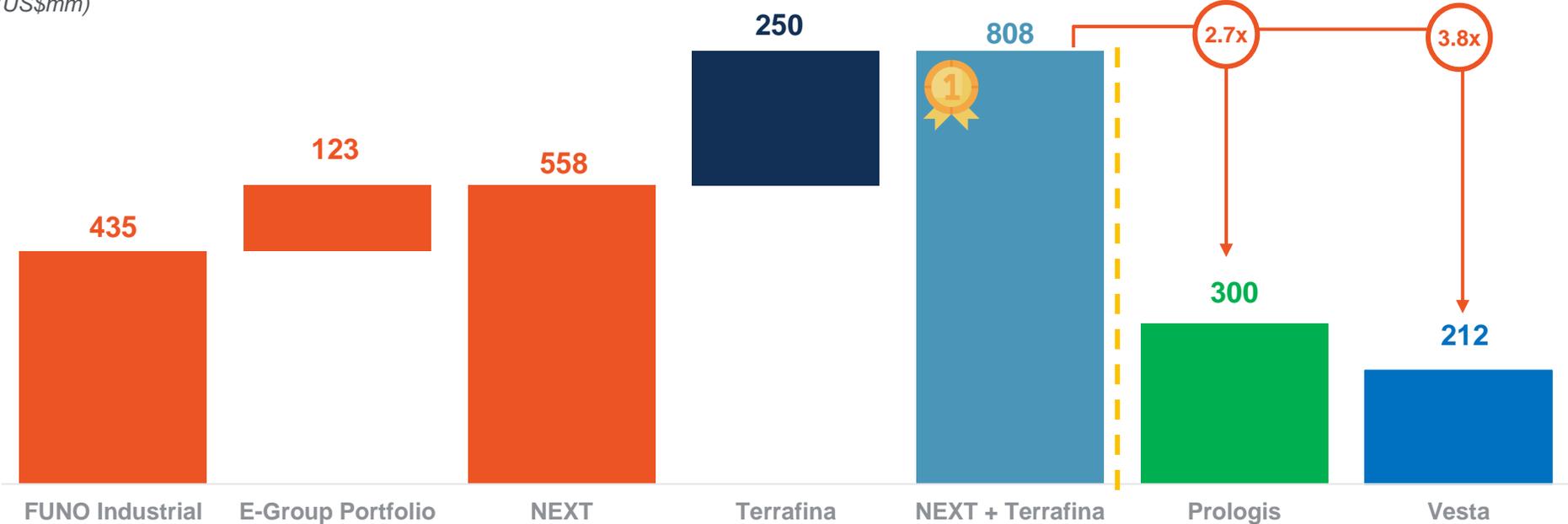
El área bruta rentable del vehículo será 2.6x y 3.3x veces más grande que sus siguientes comparables

(ABR mm m<sup>2</sup>)



El ingreso de rentas en el vehículo será 2.7x y 3.8x veces más grande que sus siguientes comparables

(US\$m)



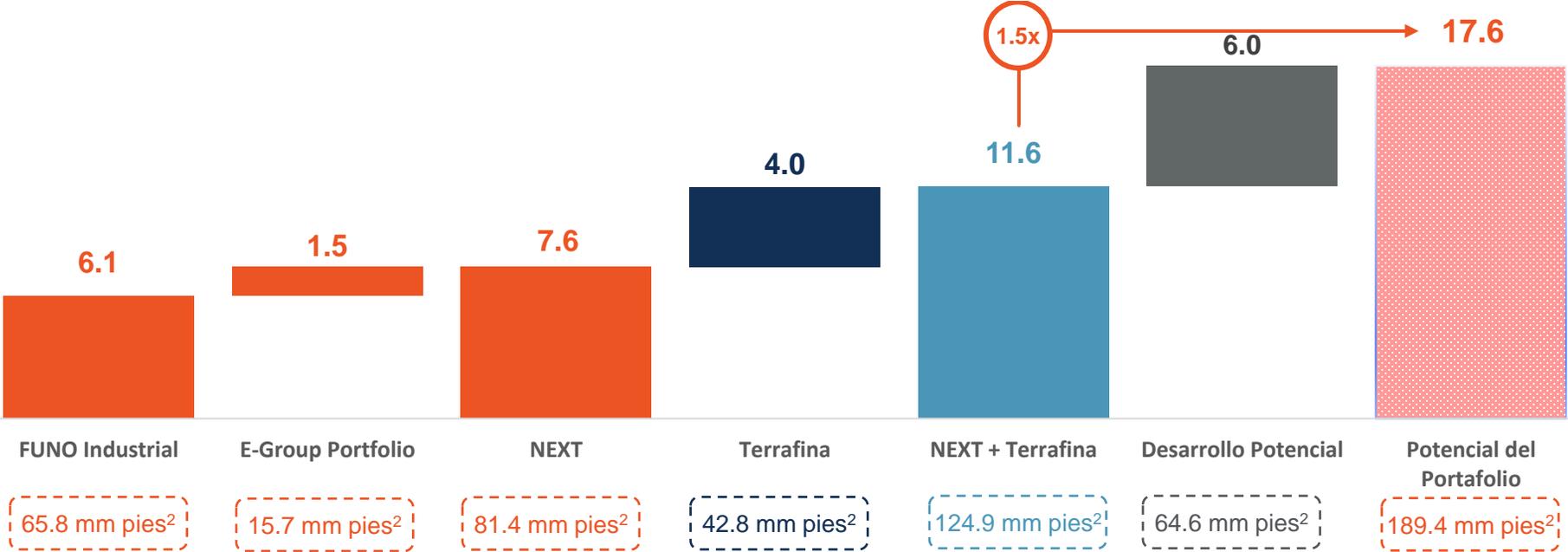
Fuente: Información Pública e Información de FUNO al 4T23. Notas: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$



# NEXT + TERRA: potencial de **aumentar su tamaño más de 50%** mediante desarrollo

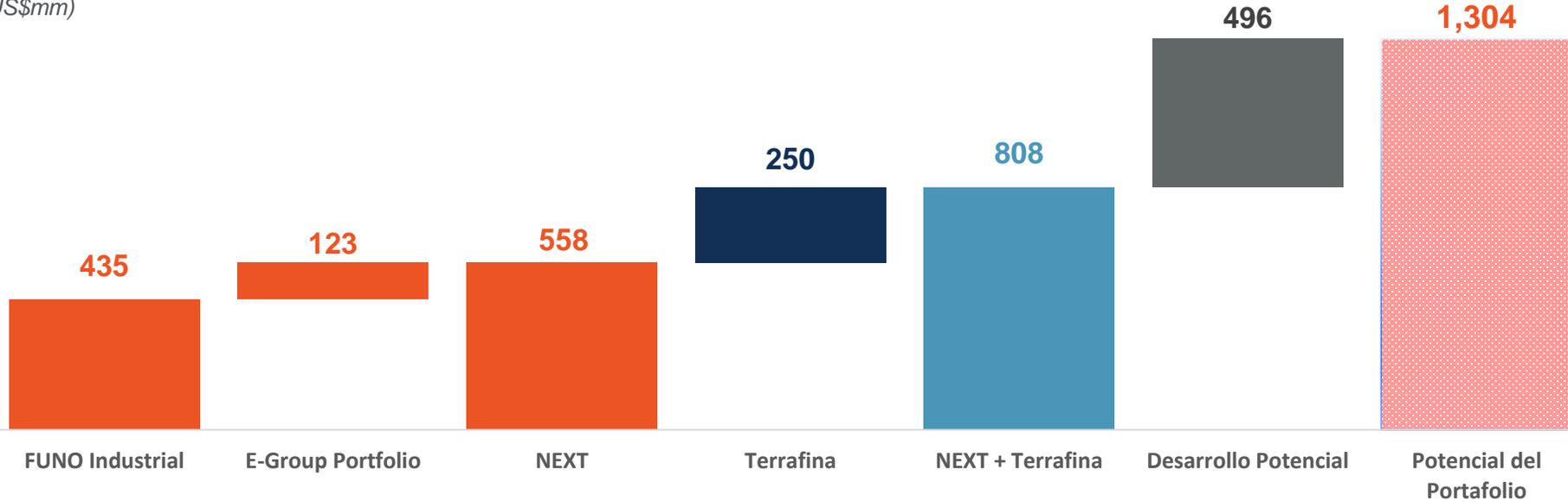
## El Potencial de Desarrollo de NEXT Podría Incrementar su ABR en 1.5x en los Próximos Años (1)

(ABR mm m<sup>2</sup>)



## El Ingreso por Rentas Podría Duplicarse Considerando las Rentas de Mercado Actuales(2)

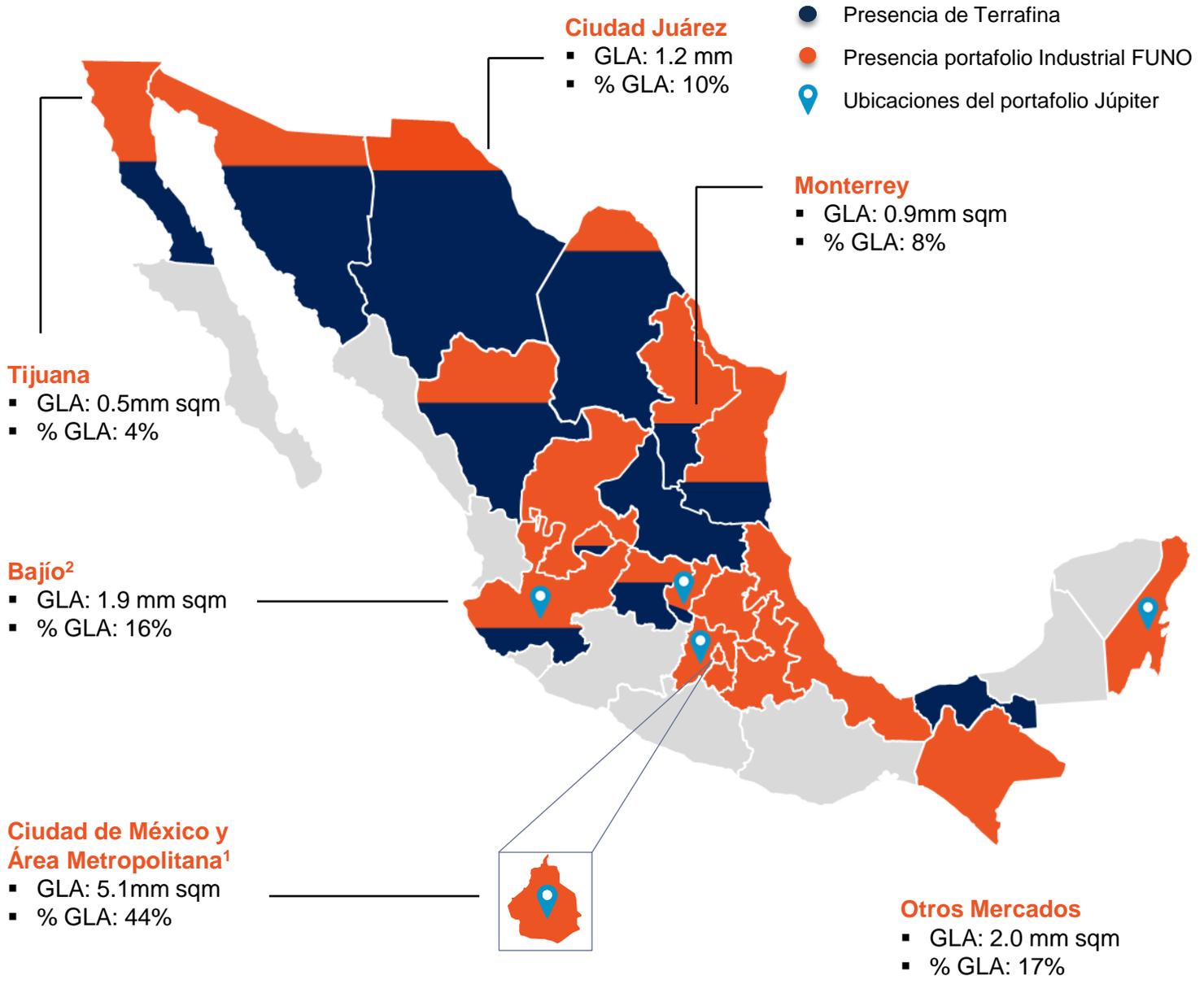
(US\$mm)



Fuente: Información pública e Información de FUNO al 4T23. Notas: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$. (1) ABR Incremental Potencial de Reserva Territorial y ABR en Desarrollo en mm m<sup>2</sup>; (2) Cálculo de ingreso por rentas estimado basado en ABR de cada mercado y el precio promedio por m2 de mercado actual en esos mercados de acuerdo con CBRE al 4T'23.

# NEXT + TERRA: el portafolio industrial con **mayor cobertura en México**

- 490** propiedades  
estratégicamente ubicadas
- 11.6 mm m<sup>2</sup>**  
(124 mm pies<sup>2</sup>)
- 98.3%**  
Ocupación
- ~900** tenants  
de alta calidad
- 13.5 Años**  
Edad Promedio de Inmuebles
- 62% Logística**  
**38% Manufactura**
- 6.0 mm ABR**  
Reserva Territorial  
Incluyendo Desarrollo de E-Group
- ~50% Rentas USD**  
**~50% Rentas MXN**
- Portafolios complementarios** sin  
concentración



Presencia en 23 estados a lo largo del país, **mayormente beneficiados** por el **nearshoring, e-commerce y logística.**

Fuente: Estimación de cifras en base al reporte publicado al 4to trimestre del 2023 por Terrafina y FUNO.  
Notas: (1) Incluye el mercado de Toluca. (2) Incluye Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco, Querétaro y Zacatecas.

# NEXT + TERRA: diversificación en inquilinos de alta calidad

## Top 10 inquilinos representarán menos del 20% de la renta total

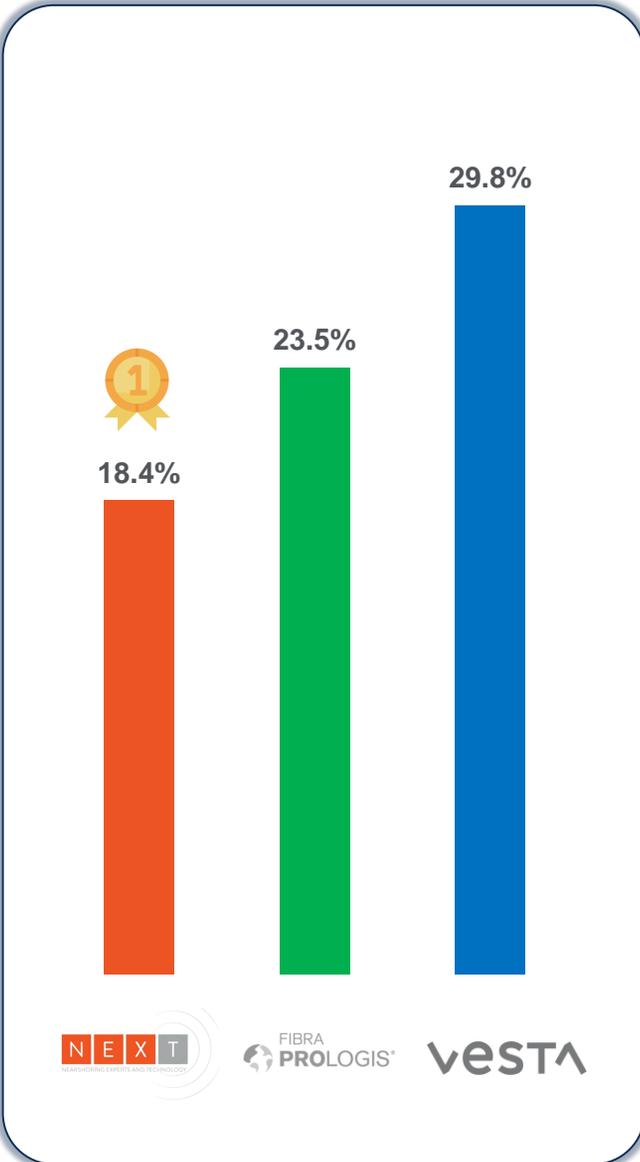
Una amplia y extensa base de inquilinos

**+1,000** Contratos de arrendamiento  
**~900** inquilinos de alta calidad  
**>30 Años** De relación con nuestros Inquilinos

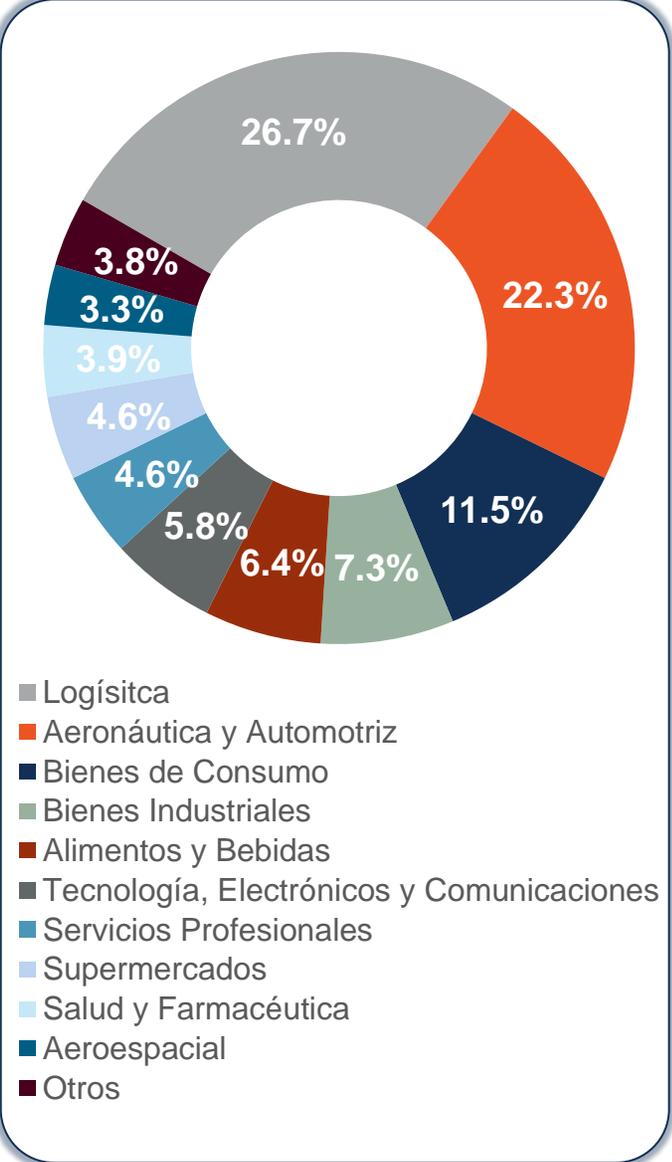
...Algunos de los clientes relevantes de ambos portafolios:



### El Portafolio Más Diversificado (Top 10 Inquilinos Como % de Renta Total)



### Con Inquilinos de Diferentes Industrias (% Total ABR)



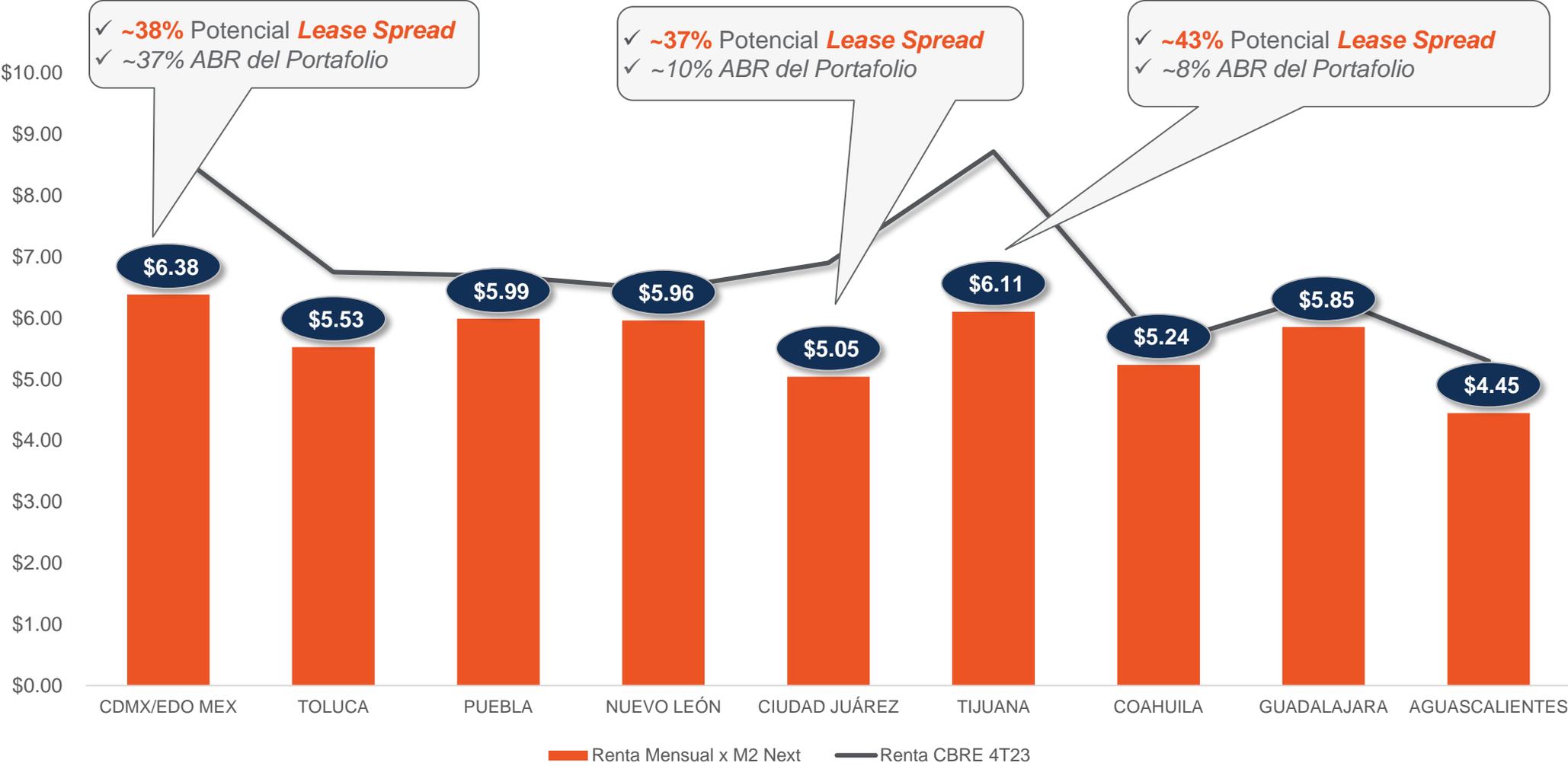
Fuente: Información publicada por FUNO y Terrafina al 4T23. Notes (1) Otros incluyen moda, consumo no duradero, servicios comerciales, tiendas departamentales, entretenimiento, educación y gobierno.

# NEXT + TERRA: *upside en renovaciones* de contratos de arrendamiento

ABR Mercados Primarios  
~92%

Renta Promedio  
Mercados Primarios  
US ~\$5.90

**1**  
Lease Spread  
Mercados Primarios  
~27%



Source: estimación de cifras en base al reporte publicado al 4to trimestre del 2023 por FUNO y Terrafina, información de mercado CBRE 4T23

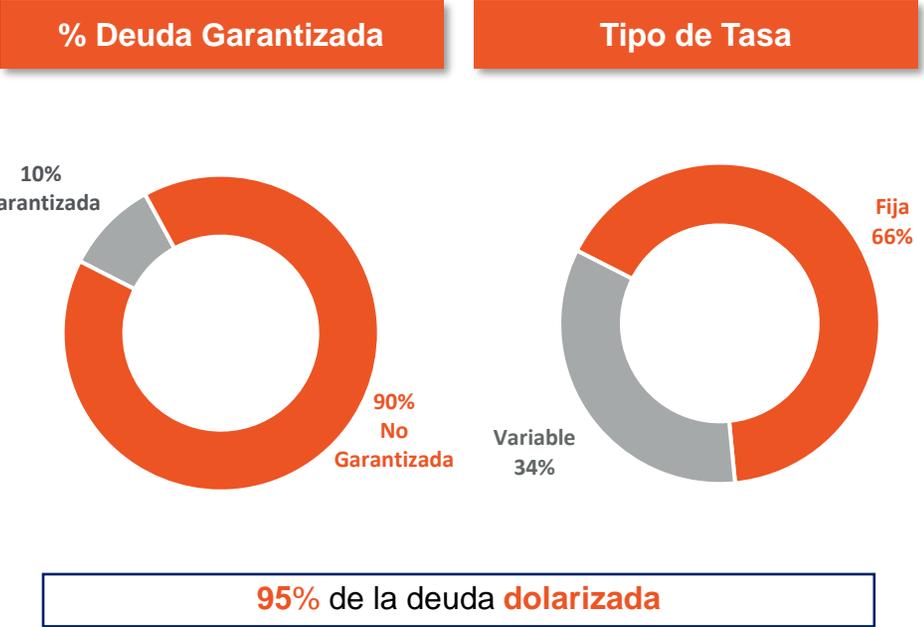
Notas: Cifras en USD TC \$17.84

**NEXT + TERRA: estructura de capital óptima, estimamos calificación crediticia de ~ BBB/Baa2<sup>(1)</sup>**

**Estructura de Capital Pro Forma<sup>(2)</sup>**

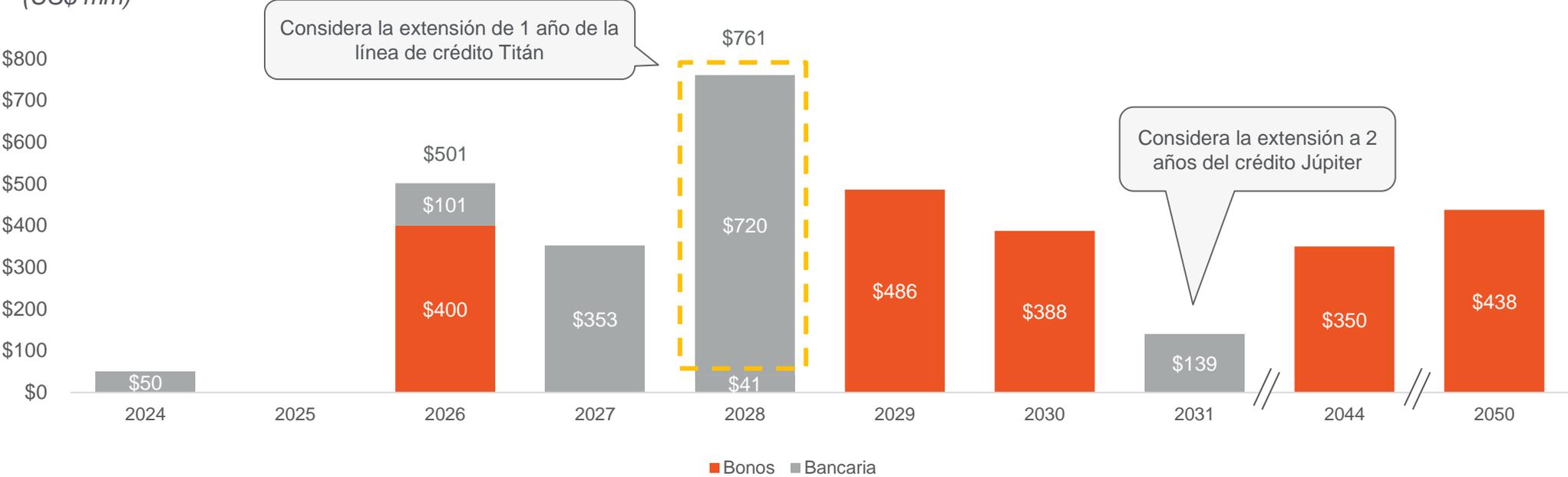
| NEXT Tipo de Deuda          | Moneda  | Tasa de Interés | Vencimiento | Monto (mm)     |
|-----------------------------|---------|-----------------|-------------|----------------|
| <b>Deuda Bancaria</b>       |         |                 |             |                |
| Crédito Doña Rosa           | Pesos   | 11.58%          | nov-28      | \$41           |
| Crédito Júpiter             | Pesos   | TIIE 28 + 1.35% | feb-31      | \$105          |
| Crédito Santín              | Pesos   | 7.46%           | mar-31      | \$34           |
| Crédito Titán               | Dólares | SOFR + 2.05%    | sep-29      | \$720          |
| Metlife                     | Dólares | 4.75%           | ene-27      | \$150          |
| BBVA                        | Dólares | SOFR+1.70%      | jul-27      | \$203          |
| BBVA Crédito Revolvente     | Dólares | SOFR + 1.50%    | jul-26      | \$101          |
| BBVA Corto Plazo            | Dólares | SOFR + 0.95%    | dic-24      | \$50           |
| <b>TOTAL DEUDA BANCARIA</b> |         |                 |             | <b>\$1,405</b> |
| <b>Bonos</b>                |         |                 |             |                |
| Bono Internacional          | Dólares | 5.25%           | ene-26      | \$400          |
| Bono Internacional          | Dólares | 4.87%           | ene-30      | \$388          |
| Bono Internacional          | Dólares | 6.95%           | ene-44      | \$350          |
| Bono Internacional          | Dólares | 6.39%           | ene-50      | \$438          |
| Notas Quirografarias (2029) | Dólares | 4.96%           | jul-29      | \$486          |
| <b>TOTAL BONOS</b>          |         |                 |             | <b>\$2,061</b> |
| <b>TOTA DEUDA</b>           |         | <b>6.68%</b>    |             | <b>\$3,467</b> |

**Desglose de la Deuda**



**Perfil de Vencimiento de Deuda**

(US\$ mm)



Fuente: Información publicada por TerraFINA al 4T23 e información de FUNO. Notas: Cifras de deuda convertidas al tipo de cambio de MXN \$17.84 por dólar. (1) En escala global (2) Contempla Withholding Tax.

**Puntos a Destacar**

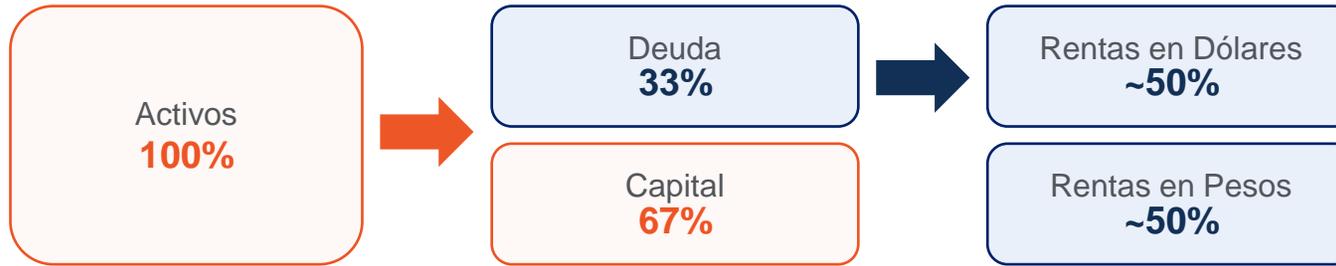
Deuda Total  
**~US\$3,467mm**

Tasa de Interés Promedio Ponderada  
**~6.68%<sup>(1)</sup>**

Vencimiento promedio de deuda  
**~8.7 Años**

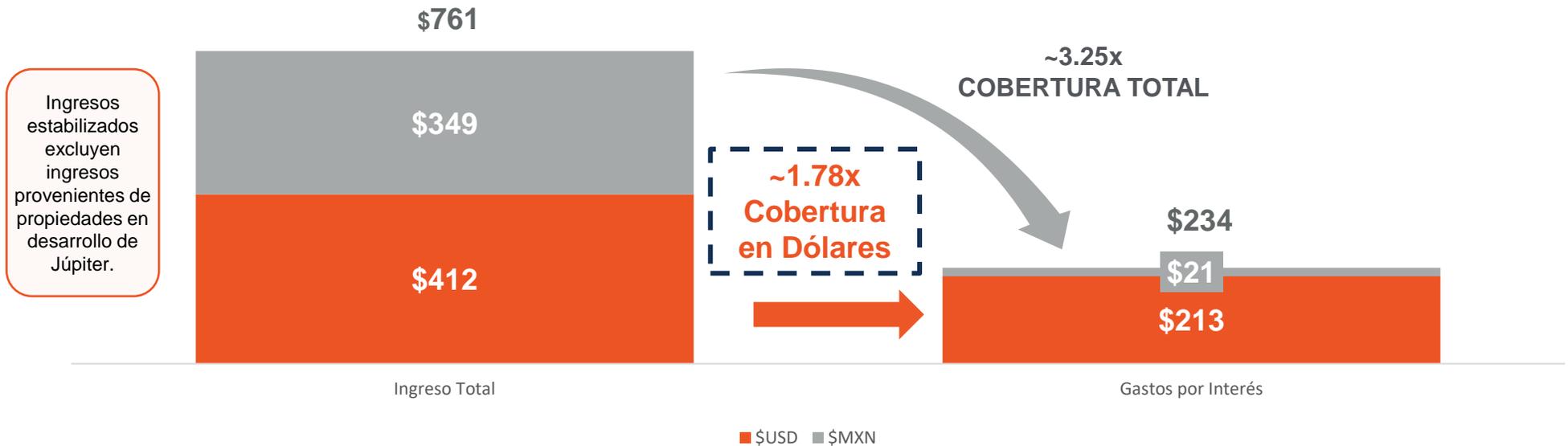
Objetivo de Cobertura de Intereses EBITDA **>2.5x**

**Desglose de la Deuda**



**Cobertura natural ante la volatilidad del tipo de cambio**

(en US\$mm)<sup>2</sup>



Fuente: Información publicada por Terrafina al 4T23 e información de FUNO.

Notas: Cifras de deuda convertidas al tipo de cambio de MXN \$17.84 por dólar. (1) En escala global (2) Contempla Withholding Tax.

**NEXT + TERRA:** grandes beneficios para el **desarrollo dentro del vehículo**



**Consolidación:** contará con importantes reservas territoriales para seguir creciendo en los mercados más dinámicos del país.



**Velocidad:** objetivo de desarrollar alrededor de 10% del portafolio que equivale a 1,000,000 de m<sup>2</sup> por año.



**Yield on Cost:** considerando los costos de construcción y las rentas de mercado actuales estimamos una tasa de rentabilidad contra el costo del ~10%.



**Estabilización:** 12 meses posteriores de construir y acabar de arrendar nuestros inmuebles los revaluaremos a valores de mercado.



**Beneficios por Desarrollar**

- ✓ TIR de ~32% por revaluación.
- ✓ Apalancamiento adicional.
- ✓ Portafolio joven y con los más altos estándares de construcción.

Métricas de desarrollo por m<sup>2</sup> estimadas en CDMX y área metropolitana

|  | CPI           |            | 3.0%         |
|--|---------------|------------|--------------|
|  | Yield on Cost |            |              |
|  | 10.3%         | 10.6%      |              |
| Año  | 0             | 1          | 2            |
| Renta x M <sup>2</sup> CBRE 4T23               |               | 105        | 109          |
| NOI x M <sup>2</sup>                           |               | 100        | 103          |
| Total Inversión x M <sup>2</sup>               | - 975         |            |              |
| Ganancia Capital por revaluación @ cap rate 7% |               |            | 1,474        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>-975</b>   | <b>100</b> | <b>1,578</b> |
| <b>TIR</b>                                     | <b>32%</b>    |            |              |

Fuente: Información de FUNO e información de mercado CBRE 4T23.

# Términos y Condiciones de la Propuesta Indicativa

## Aportación de activos y deuda

01

- La transacción considera que Terrafina aporta 100% de sus activos y 100% de la deuda asociada a los mismos (Sidecar y JV's por definir).

## Valuación de todos los portafolios de manera equiparable

02

- FUNO Industrial, Júpiter y Terrafina se valuarán con base en el NOI que generan.

## Control del vehículo

03

- FUNO / E-Group podrá nombrar a 50%+1 de los miembros del Comité Técnico.
- FUNO / E-Group deberán mantener al menos el 15% del capital y con ello, el control del vehículo.

## Internalización de Terrafina

04

- Se deberá llevar a cabo la internalización del asesor y/o administrador de Fibra Terrafina en las condiciones en las que Fibra Terrafina auto determine previo a la transacción propuesta.

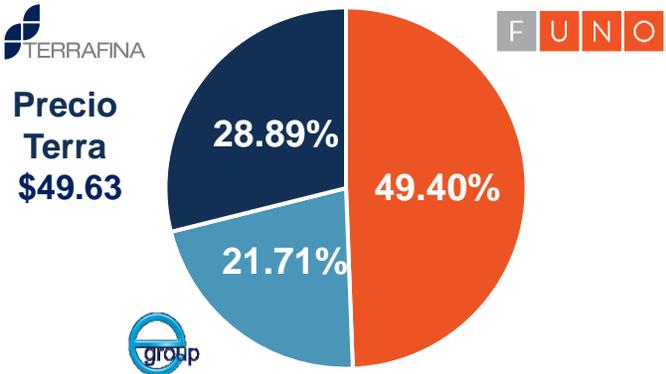
## Follow-on por hasta USD ~\$1,000 millones

05

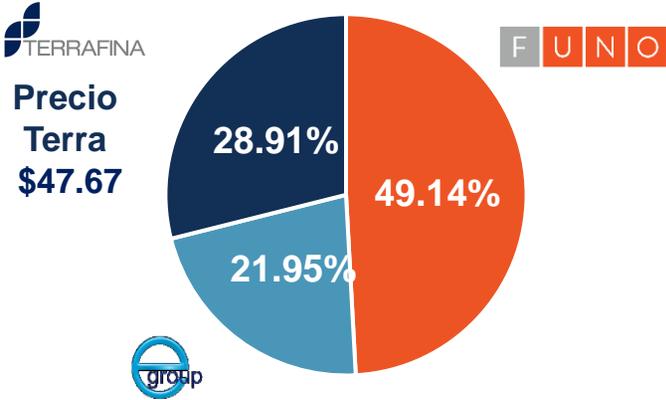
- Los tenedores del nuevo vehículo deberán autorizar la emisión de nuevos CBFIs para llevar a cabo un "follow-on" por hasta USD ~\$1,000 mm y continuar con el crecimiento orgánico.

# La Propuesta Indicativa: combinar Portafolios al mismo Cap. Rate (sin limitar)

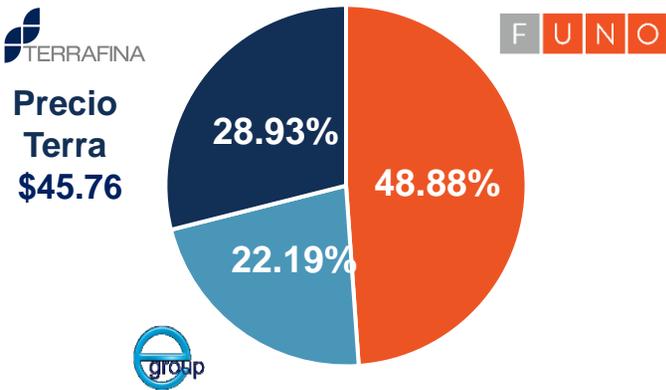
| Portafolio | NOI      | Cap Rate | Valor del Portafolio | Deuda Neta | Capital   |
|------------|----------|----------|----------------------|------------|-----------|
| FUNO       | \$7,544  | 7.00%    | \$107,768            | \$42,216   | \$65,552  |
| Júpiter    | \$2,191  |          | \$31,300             | \$2,488    | \$28,812  |
| TERRA      | \$3,875  |          | \$55,355             | \$17,014   | \$38,341  |
|            | \$13,610 |          | \$194,423            | \$61,718   | \$132,705 |



| Portafolio | NOI      | Cap Rate | Valor del Portafolio | Deuda Neta | Capital   |
|------------|----------|----------|----------------------|------------|-----------|
| FUNO       | \$7,544  | 7.20%    | \$104,774            | \$42,216   | \$62,558  |
| Júpiter    | \$2,191  |          | \$30,431             | \$2,488    | \$27,943  |
| TERRA      | \$3,875  |          | \$53,817             | \$17,014   | \$36,804  |
|            | \$13,610 |          | \$189,022            | \$61,718   | \$127,304 |



| Portafolio | NOI      | Cap Rate | Valor del Portafolio | Deuda Neta | Capital   |
|------------|----------|----------|----------------------|------------|-----------|
| FUNO       | \$7,544  | 7.40%    | \$101,943            | \$42,216   | \$59,726  |
| Júpiter    | \$2,191  |          | \$29,608             | \$2,488    | \$27,120  |
| TERRA      | \$3,875  |          | \$52,363             | \$17,014   | \$35,349  |
|            | \$13,610 |          | \$183,914            | \$61,718   | \$122,196 |



Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 4T23 anualizadas incorporando la participación proporcional del sidecar y el JV por Terrafina.  
Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$. | Cifras en \$MX mm

# NEXT + TERRA: **valuación equiparable** para los portafolios que integran el nuevo vehículo

Los tres portafolios, FUNO Industrial, Júpiter y Terrafina, **se valorarán de manera equiparable** en base al NOI generado por cada uno. Para este ejercicio utilizamos un Cap Rate de 7.0%

Portafolio industrial más grande de México.

| Portafolio  | NOI MXN mm | Cap Rate | Valor del Portafolio | Deuda Neta | Capital  | Participación NEXT Properties |
|---|------------|----------|----------------------|------------|----------|-------------------------------|
|   | \$7,544    | 7.00%    | \$107,769            | \$42,216   | \$65,552 | ~49%                          |
|  | \$2,191    |          | \$31,300             | \$2,488    | \$28,812 | ~22%                          |
|  | \$3,875    |          | \$55,354             | \$17,014   | \$38,341 | ~29%                          |



|                 |              |                  |                 |                  |                |
|-----------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>\$13,610</b> | <b>7.00%</b> | <b>\$194,423</b> | <b>\$61,718</b> | <b>\$132,705</b> | <b>100.00%</b> |
|-----------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|



Asumiendo un *Cap Rate* del 7.00%, el **precio estimado por CBFI de Terrafina es de \$49.63.**

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 4T23 anualizadas incorporando la participación proporcional del *sidecar* y el JV por Terrafina.  
 Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

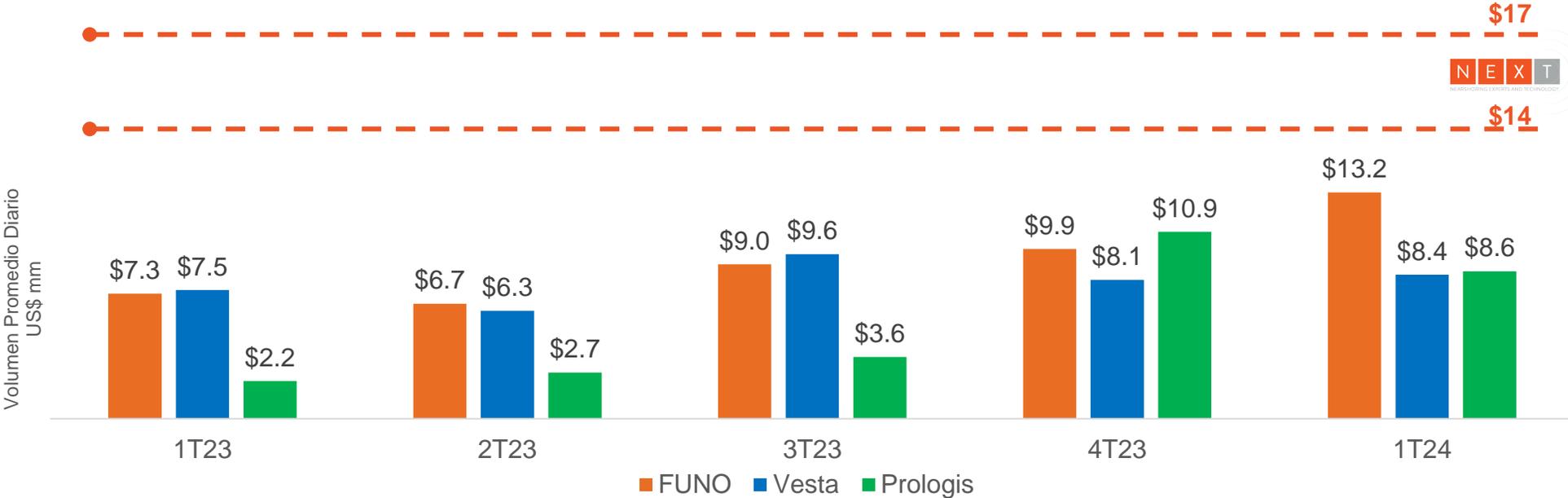
**Análisis de los vehículos con mayor liquidez en México**

**TRANSACCIÓN PROPUESTA MAXIMIZARÍA LIQUIDEZ**

Considerando un volumen promedio diario de operación de 0.32%<sup>(1)</sup> sobre el importe total flotado<sup>(2)</sup> como indicador de liquidez, post transacción se lograría alcanzar una liquidez en el mercado secundario de **~ US \$13.8 mm<sup>(3)</sup>**

Considerando el *Follow On* propuesto de US \$1,000 mm, con la misma base de liquidez se alcanzaría una potencial liquidez diaria de **~ US\$ 17.0 mm<sup>(3)</sup>**

**SE LOGRARÍA TENER EL VEHÍCULO DE BIENES RAICES MAS LIQUIDO EN MÉXICO**



Fuente: Bloomberg, volumen promedio diario de operación en 2023 por cada emisora  
 1) Tomando como referencia el volumen promedio diario de operación en 2023 entre el importe total flotado al cierre de cada trimestre (Vesta 93.9%) Nota: Asume el consenso de analistas del importe flotado por cada emisora  
 2) Fuente: Información de la Compañía, estimación de cifras en base al reporte publicado al 4to trimestre del 2023 por Terrafina. Nota: Asumiendo un Cap Rate de 7.00%  
 3) Cifras estimadas utilizando un tipo de cambio de \$17.84

# NEXT + TERRA: gran potencial de apreciación de capital

La mejor opción para inversionistas, asumiendo un Cap Rate de 7.00% para NEXT + TERRA, los tenedores tendrían una potencial de apreciación vs el Cap Rate al que cotiza Fibra Prologis de 5.56%



Asumiendo un Cap Rate de 7.00%

### Cap Rate Implícito - Fibra Prologis<sup>(1)</sup>

|  |                  |
|--|------------------|
| Precio / CBFi (MX\$)                     | \$66.19          |
| CBFIs en circulación (mm) Post Oferta    | 1,320            |
| <b>(=) Market Cap (MX\$ mm)</b>          | <b>\$87,368</b>  |
| (+) Deuda Neta (MX\$ mm)                 | \$12,897         |
| <b>(=) Valor de la Empresa (MX\$ mm)</b> | <b>\$100,265</b> |
| NOI estimado                             | \$5,578          |
| <b>Cap Rate implícito</b>                | <b>5.56%</b>     |
| <b>P / NAV</b>                           | <b>1.2x</b>      |

Ejercicio tomando el NOI reportado al 4T23 x 4, y estimando un NOI adicional, a partir de los recursos de la reciente oferta, aplicando un Cap Rate de 6.50% al que han realizado históricamente adquisiciones.

1) Estimación de cifras en base al reporte publicado al 4T23 por Fibra Prologis.

# NEXT + TERRA: propuesta que genera valor en beneficio de los tenedores



**Enfoque de la oferta**

Valuación de todos los portafolios al mismo múltiplo  
Asumiendo un *Cap Rate* de 7.0%

OPA de Intercambio de CBFIs, factor de 0.58x por cada certificado en circulación de TERRA  
Cap Rate implícito de 8.3%<sup>(1)</sup>

**Administración**

Internalizada  
Equipo de administración independiente

Administrador Externo  
Afiliada de Prologis, Inc y principal tenedor

**Costo de administración**

Sin comisiones a partes relacionadas  
Presupuesto anual

**Comisiones del Administrador**  
(pagadas a partes relacionadas)

- **Administración:** 0.75% > USD\$5,000 mm 0.60%, sobre AUMs
- **Incentivo:** 10.0% en CBFIs sobre un rendimiento preferente anual de 9.0%.
- **Desarrollo:** 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital.
- **Administración de Propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados.
- **Arrendamiento:** nuevos contratos 1.25%-5.00% en relación con los años, y renovaciones 50% sobre nuevo calendario de rentas.
- **Mantenimiento:** incluye los gastos de nómina en relación a los empleados de mantenimiento más una comisión del 1.5%.

**Desarrollo**

Interno  
TIR potencial ~32%

Vehículo externo  
Adquisiciones a *cap rates* comprimidos:  
TIR potencial ~4%<sup>(2)</sup>

**Tamaño y escala del vehículo**

11.6 mm m<sup>2</sup> ABR

8.4 mm m<sup>2</sup> ABR

**Diversificación de Arrendatarios**

~900 *Tenants*

~556 *Tenants*

Fuente: Información Pública e Información de FUNO. Nota: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$..

1) Tomando como referencia un precio por CBFI de Prologis al cierre del 16/04/2024 de \$66.19, estimación de cifras en base al reporte publicado al 4T23 por Terrafina, cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

2) Asumiendo un *Cap. Rate* de salida del 7.0%

# NEXT + TERRA: indicadores operativos y financieros con *upside* para los tenedores



| Oferta             | @7.00% Cap rate | Δ%          | @0.58x FPL |
|--------------------|-----------------|-------------|------------|
| Precio Equivalente | \$49.63         | ↑ 29.3%     | \$38.39    |
| Ingresos MDP       | \$14,621        | ↑ 37.6%     | \$10,624   |
| NOI MDP            | \$13,610        | ↑ 48.6%     | \$9,158    |
| Margen NOI         | 93.1%           | ↑ 690 bps   | 86.2%      |
| EBITDA MDP         | \$12,501        | ↑ 56.2%     | \$8,002    |
| Margen EBITDA      | 85.5%           | ↑ 1,020 bps | 75.3%      |
| FFO MDP            | \$8,333         | ↑ 31.3%     | \$6,346    |
| FFO Yield          | 6.3%            | ↑ 90 bps    | 5.4%       |

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 4T23 anualizadas de Prologis y Terrafina, incorporando la participación proporcional del *sidecar* y el JV por Terrafina.  
 Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$. | Considerando precio del CBFÍ de Prologis al cierre del 16/04/2024 de \$66.19

# NEXT + TERRA: intereses alineados con el mercado



Comisiones

- ✓ Pago de comisiones a partes relacionadas: \$0
- ✓ El Administrador no cobrará contraprestación por sus servicios, esta será en base a un presupuesto anual determinado por el Comité Técnico y aprobado por la Asamblea de Tenedores. \$0

Incentivos

- ✓ Plan de compensación de largo plazo, contempla el pago y entrega de CBFIs hasta por el equivalente al 5% de los CBFIs en circulación.

## Comisión por Admón. de Propiedades (USD\$ mm)

|                           | FIBRA PROLOGIS* | TERRAFINA                      | TERRAFINA Pro Forma | Combinado |        |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|-----------|--------|
| @ 3.0% de ingresos brutos | \$10.7          | @ 1.5%-3.0% de ingresos brutos | \$4.6               | \$6.9     | \$17.6 |

## Comisión por Admón. de Activos

|                        | FIBRA PROLOGIS* | TERRAFINA        | TERRAFINA Pro Forma | Combinado |        |
|------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-----------|--------|
| @ 0.6%-0.75% de avalúo | \$38.8          | @ 0.5% de avalúo | \$14.2              | \$17.1    | \$55.9 |

Gasto incremental por adquisición de Terrafina, sin considerar comisión de desarrollo ni promoción.

\$24.0

Costos de Desarrollo

|                              | NEXT     |
|------------------------------|----------|
| Renta Mensual                | \$8.79   |
| Renta Anual                  | \$105    |
| CAP/YOC                      | 10.3%    |
| Costo Adquisición/Desarrollo | \$975.00 |

| Métricas x M2                |                 |          |       |
|------------------------------|-----------------|----------|-------|
|                              | FIBRA PROLOGIS* | Δ\$      | Δ%    |
| Renta Mensual                | \$8.79          |          |       |
| Renta Anual                  | \$105           |          |       |
| CAP/YOC                      | 6.5%            |          | 3.8%  |
| Costo Adquisición/Desarrollo | \$1,623         | \$648.00 | 66.4% |

Fuente: Información de las Compañías. Estimaciones de cifras en base a los reportes publicados al 4T23, no considera el Sidecar y JV. Rentas en base a m2 del mercado nacional CBRE 4T23

# Anexos

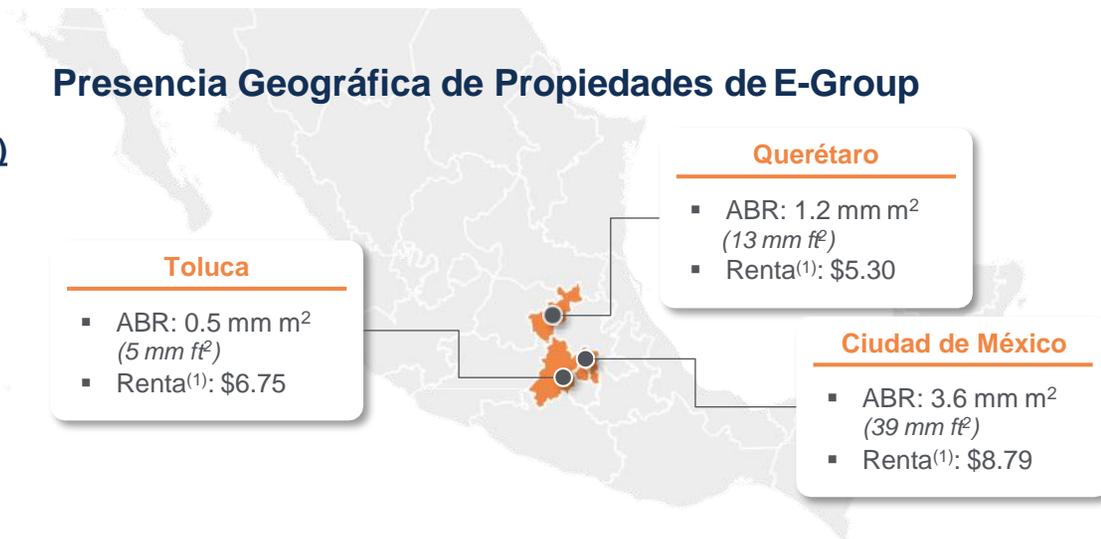


# NEXT + TERRA: acceso a la **mayor reserva territorial** lista para desarrollarse

## Puntos Relevantes

- ✓ NEXT tendrá un derecho único (**ROFO / ROFR**) para adquirir propiedades industriales de E-Group
- ✓ Acceso único a 10.7 mm m<sup>2</sup> de tierra con potencial para desarrollar **5.3 mm m<sup>2</sup> de ABR** por parte de E-Group
- ✓ Nuestra reserva territorial **se encuentra lista para empezar a desarrollar.**

## Presencia Geográfica de Propiedades de E-Group



## Ejemplos de proyectos en desarrollo a los que el vehículo tendrá acceso

### T-MEXPARK

**Estado de Mexico**  
Cerca del aeropuerto de Santa Lucia

- Tierra:** 6mm m<sup>2</sup> (64mm pies<sup>2</sup>)
- ABR:** 3mm m<sup>2</sup>
- Renta:** US\$303mm

### EIMarqués Park

**Querétaro**  
Acceso a la Carretera México-Querétaro

- Tierra:** 1.7mm m<sup>2</sup> (18mm pies<sup>2</sup>)
- ABR:** 0.9mm m<sup>2</sup>
- Renta:** US\$53mm

### Toluca Park 3000

**Estado de México**  
15 min del aeropuerto de Toluca

- Tierra:** 0.7mm m<sup>2</sup> (8mm pies<sup>2</sup>)
- ABR:** 0.4mm m<sup>2</sup>
- Renta:** US\$27mm

**Acceso a más de 4mm m<sup>2</sup> de ABR provenientes de 3 proyectos en construcción de e-Group**

Fuente: Información de FUNO, CBRE (1) Cifras convertidas al tipo de cambio de 17.84 por dólar..

### Logros ASG



ESG Regional  
Mejor  
Valorado



FTSE4Good

Miembro de FTSE4Good  
Index Series



MEMBER OF  
Dow Jones  
Sustainability Indices  
In Collaboration with RobecoSAM

Miembro de Dow Jones  
Sustainability MILA Index



CDP  
DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES

Divulgación de huella de  
carbono al Carbon Disclosure  
Project

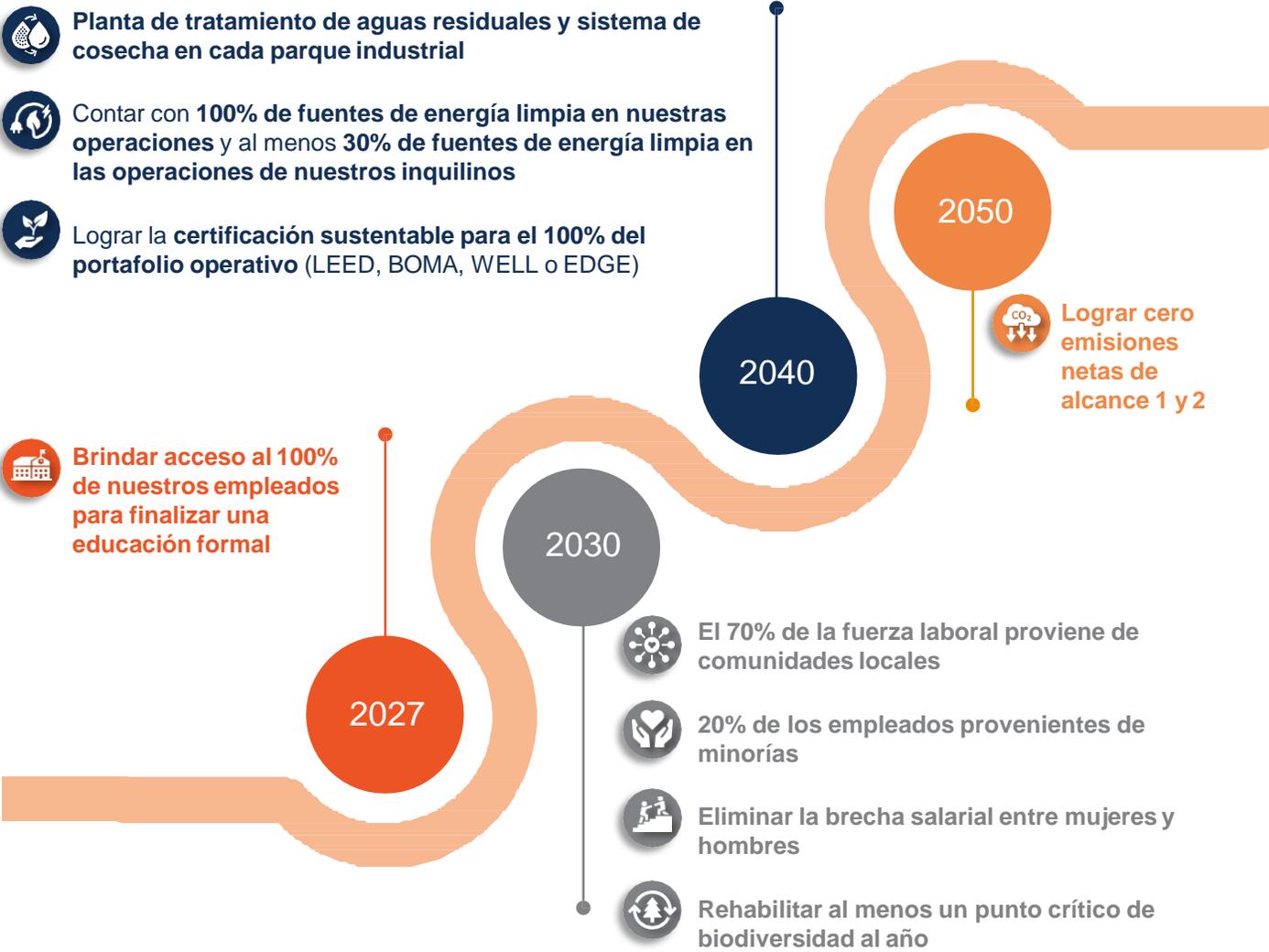


FUNO

### Metas ASG

-  Planta de tratamiento de aguas residuales y sistema de cosecha en cada parque industrial
-  Contar con **100% de fuentes de energía limpia en nuestras operaciones** y al menos **30% de fuentes de energía limpia en las operaciones de nuestros inquilinos**
-  Lograr la **certificación sustentable para el 100% del portafolio operativo** (LEED, BOMA, WELL o EDGE)

 **Brindar acceso al 100% de nuestros empleados para finalizar una educación formal**



Fuente: Información de FUNO.

The logo features the word "NEXT" in a bold, sans-serif font. The letters "N", "E", and "X" are white and set within three orange squares. The letter "T" is white and set within a grey square. To the right of the "T" square, there are three concentric, light grey circles that overlap the square and extend to the right.

**N E X T**

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY