



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 6.0 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



Mayo 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)

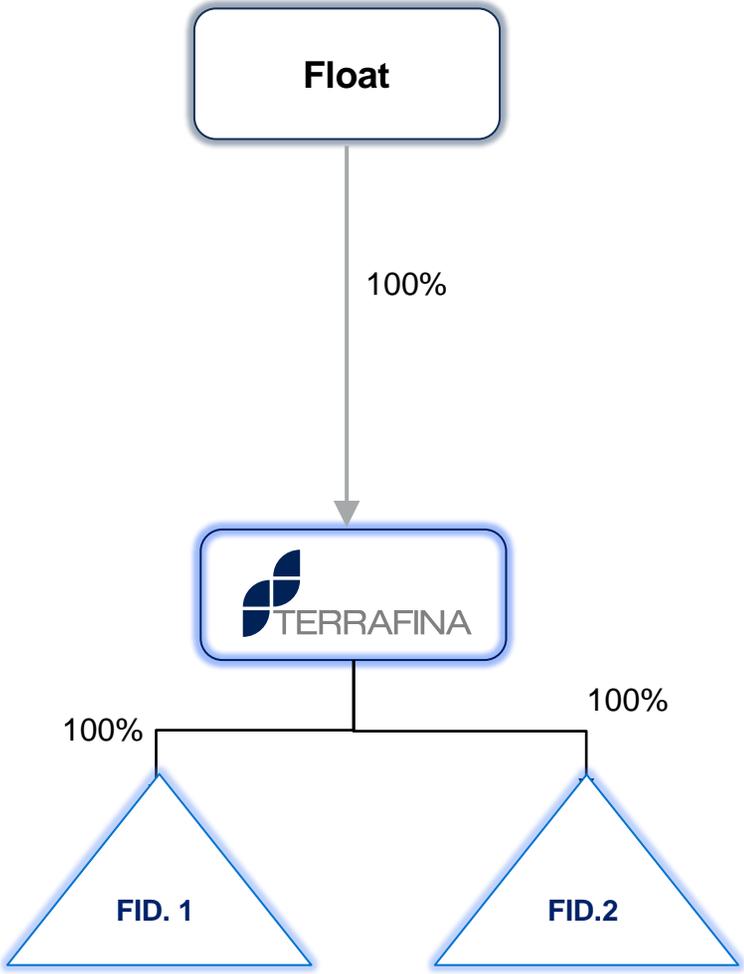
La información relacionada con el mercado y la posición competitiva del Fideicomiso, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizados a lo largo de esta presentación se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y no asumimos ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. 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.

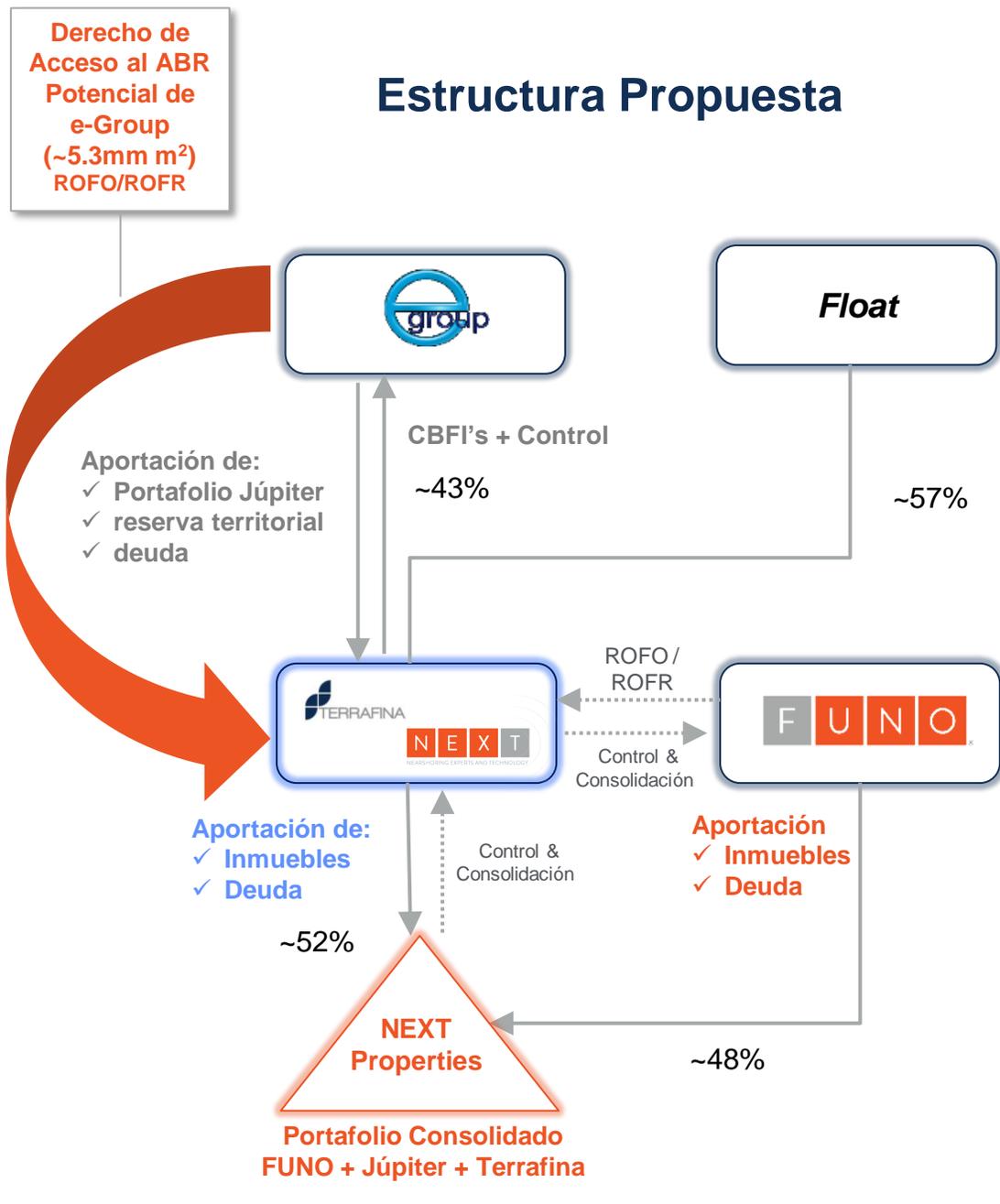
Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud u oferta de compra. Este documento no debe publicarse, divulgarse ni distribuirse en ninguna jurisdicción en la que estuviera prohibido.

NEXT + TERRA: estructura propuesta

Estructura Actual



Estructura Propuesta



Fuente: Información de FUNO. Estimación de cifras en base al reporte publicado al 1T24 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

Creación de valor vía desarrollo

Contará con **6.0 mm m² de ABR** potencial, **todo el desarrollo se llevará a cabo internamente**, generando un valor estimado de **\$US 3 bn¹** en beneficio de todos los tenedores

3

Suma de socios estratégicos

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

4

Valuación Atractiva y Simplificada

Los portafolios de Terrafina, FUNO Industrial y Júpiter **se valorarán sobre bases equiparables de NOI**.

5

Administración internalizada y altos estándares de Gobierno Corporativo

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

6

Ejecución eficiente, rápida y con bajo riesgo

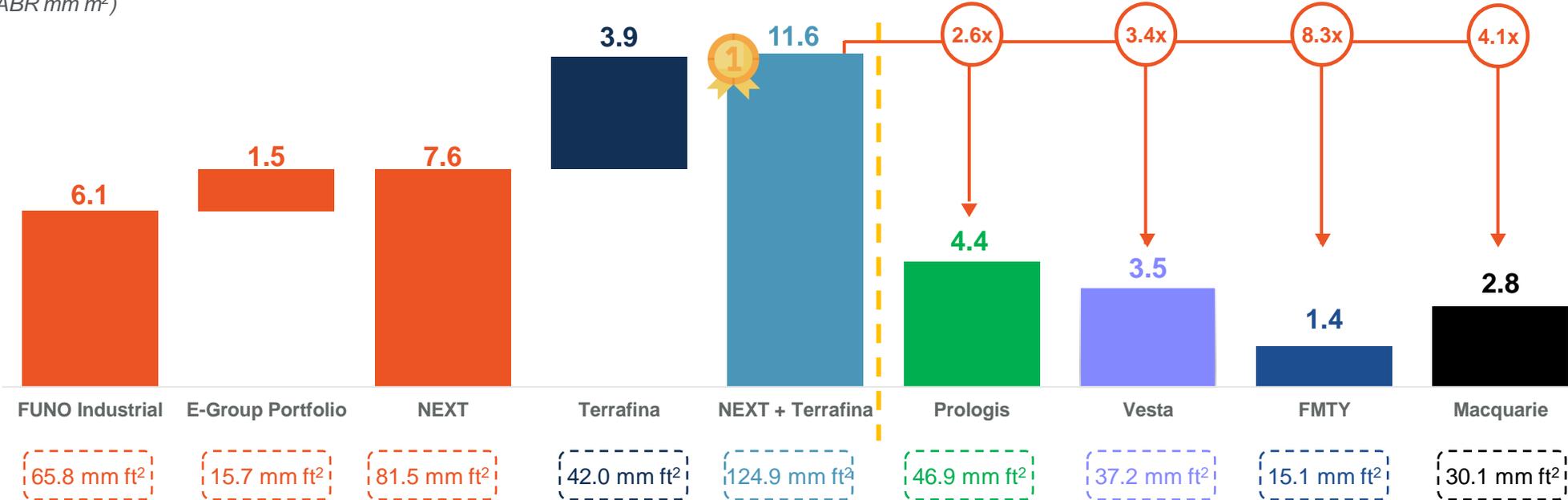
Transacción sólo requiere **mayoría simple de Asambleas de Tenedores** y autorización de COFECE.

1. Información y estimaciones de la compañía, revisar página 9-11 de la presentación.

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

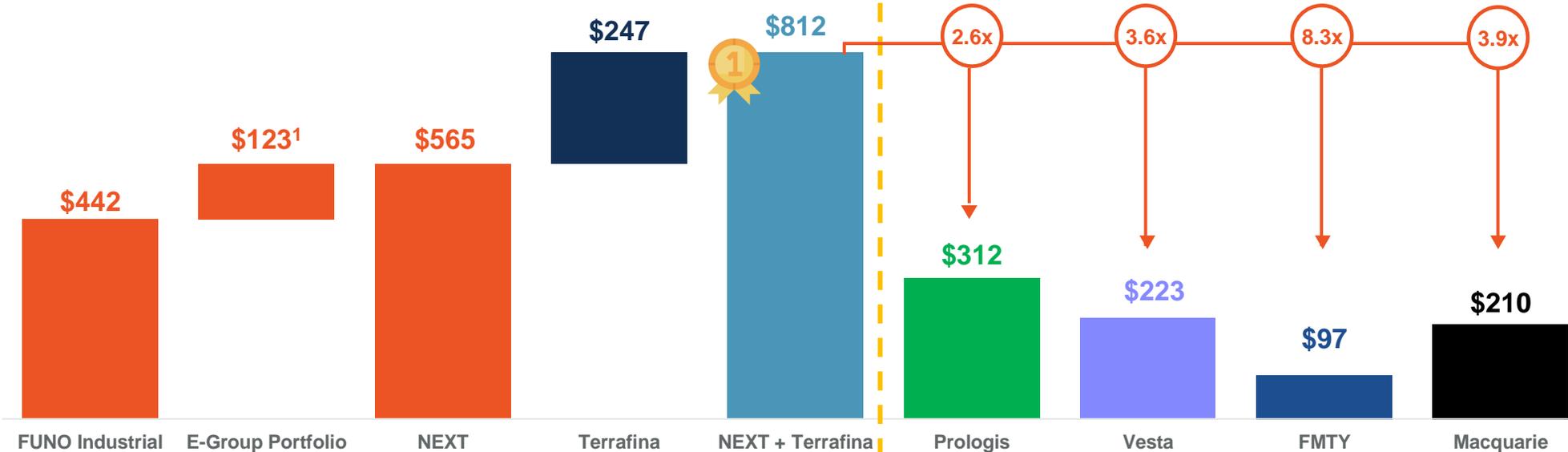
El área bruta rentable del vehículo será 2.6x y 8.3x veces más grande que sus siguientes comparables

(ABR mm m²)



El ingreso de rentas en el vehículo será 2.6x y 8.3x veces más grande que sus siguientes comparables

(US\$m)



Fuente: Información Pública e Información de FUNO al 1T24. Notas: Cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$

1. Considera las rentas con desarrollo.

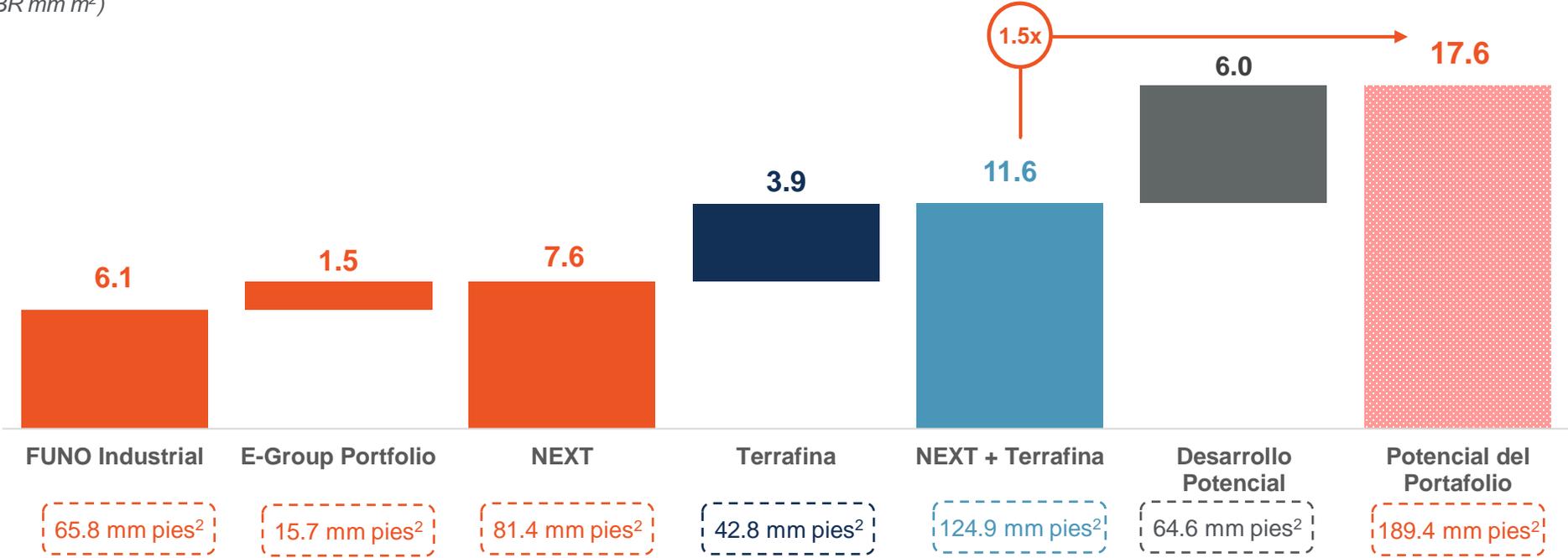
Nota: El ABR de FMTy y Macquarie considera solamente el sector industrial. El ingreso por rentas considera los reportes al 1T24 anualizado por 4.



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

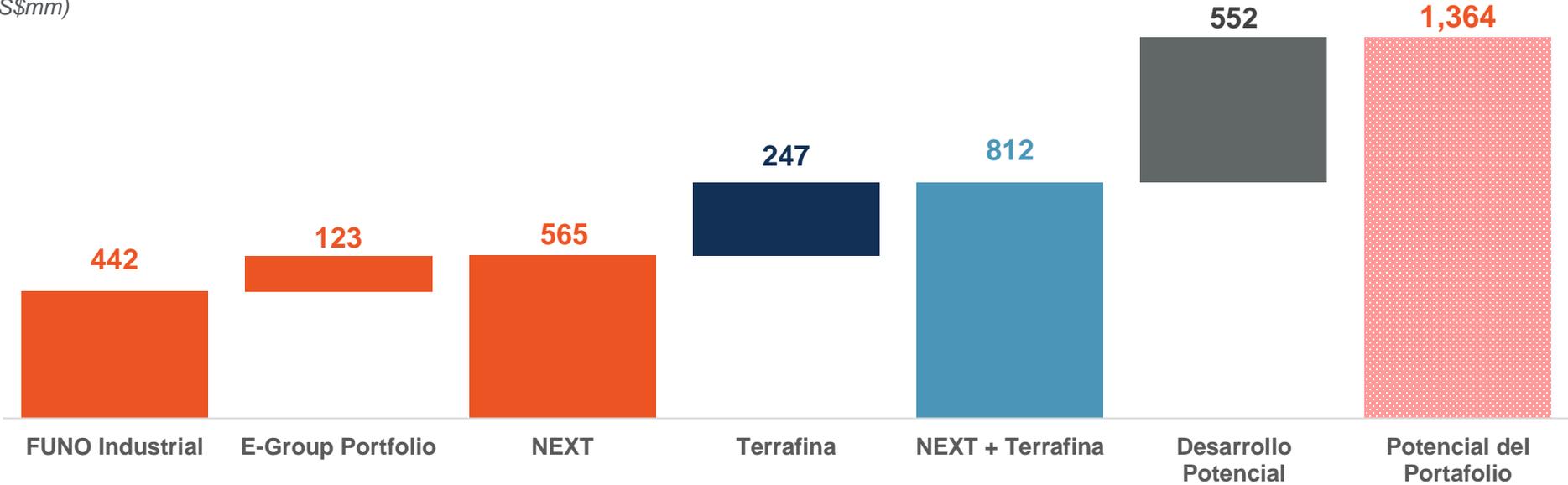
El Potencial de Desarrollo de NEXT Podría Incrementar su ABR en 1.5x en los Próximos Años (1)

(ABR mm m²)



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

(US\$mm)



Fuente: Información pública e Información de FUNO al 1T24. 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 m²;

(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 1T24.

Análisis para el desarrollo de *landbank* exclusivo (ROFO/ROFR)



Análisis por 1 m² de GLA

Montos en USD

Periodo	0	1	2
YOC		10.2%	10.5%
NOI por 1 m ² (margen de 95.0%) ¹⁾		\$100	\$103
Inversión total por 1 m ² (²⁾	(\$975)		
Flujo	(\$975)	\$100	\$103
Revaluación al 7% de cap rate			\$1,468
Flujo total	(\$975)	\$100	\$1,571
Tasa interna de retorno			~32%
Ganancia de Capital por inversión de 1 m²(³⁾			\$494
Reserva disponible (MII m ²)			5,300,000 m ²
Ganancia de Capital Estimada (MII)(⁴⁾			\$2,616,000

Equivalente a ~1.4x la capitalización de mercado de Terrafina⁽⁵⁾

Fuente: Información y estimaciones de la compañía

Notas: CPI Estimado YOY 3% (1) Datos de CBRE al 1T 2024. (2) considera tierra, construcción, permisos, entre otros. (3) Revaluación al 7% de CAP rate – Inversión total por 1 m² (4) reserva disponible por Ganancia de Capital por inversión de 1 m². (5) A abril 26, 2024 convertida a un tipo de cambio de USDMXN 17.84.

Análisis de rentabilidad para desarrollo de reserva



Análisis por 1 m² de GLA

Montos en USD

Periodo	0	1	2
YOC		15.6%	16.1%
NOI por 1 m ² (margen de 95.0%) ⁽¹⁾		\$78	\$80
Inversión total por 1 m ² ⁽²⁾	(\$500)		
Flujo	(\$500)	\$78	\$80
Revaluación al 7% de cap rate			\$1,147
Flujo total	(\$500)	\$78	\$1,227
Tasa interna de retorno			~65%
Ganancia de Capital por inversión de 1 m²⁽³⁾			\$647
Reserva disponible (miles de m ²)			700,000 m ²
Ganancia de Capital Estimada (MII)⁽⁴⁾			\$453,000

Equivalente a ~25% de la capitalización de mercado de Terrafina⁽⁵⁾

Fuente: Información y estimaciones de la compañía

Notas: CPI Estimado YOY 3% (1) Datos de CBRE al 1T 2024. (2) únicamente considera costos de construcción (3) Revaluación al 7% de CAP rate – Inversión total por 1 m² (4) reserva disponible por Ganancia de Capital por inversión de 1 m² (5) A abril 26, 2024 convertida a un tipo de cambio de USDMXN 17.84.

Valor total del desarrollo potencial de las reservas

Valor estimado

Montos en USD MII

Reserva exclusiva E-Group / FUNO	\$2,616
Reserva FUNO + Terrafina	\$453
Total potencial	\$3,069



La oferta de combinación de activos de FUNO / E-Group trae consigo el **potencial de crear valor** para los inversionistas de Terrafina **por ~1.63x la capitalización de mercado actual de Terra⁽¹⁾.**

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

487 propiedades
estratégicamente ubicadas

11.6 mm m²
(124 mm pies²)

97.8%
Ocupación

~900 tenants
de alta calidad

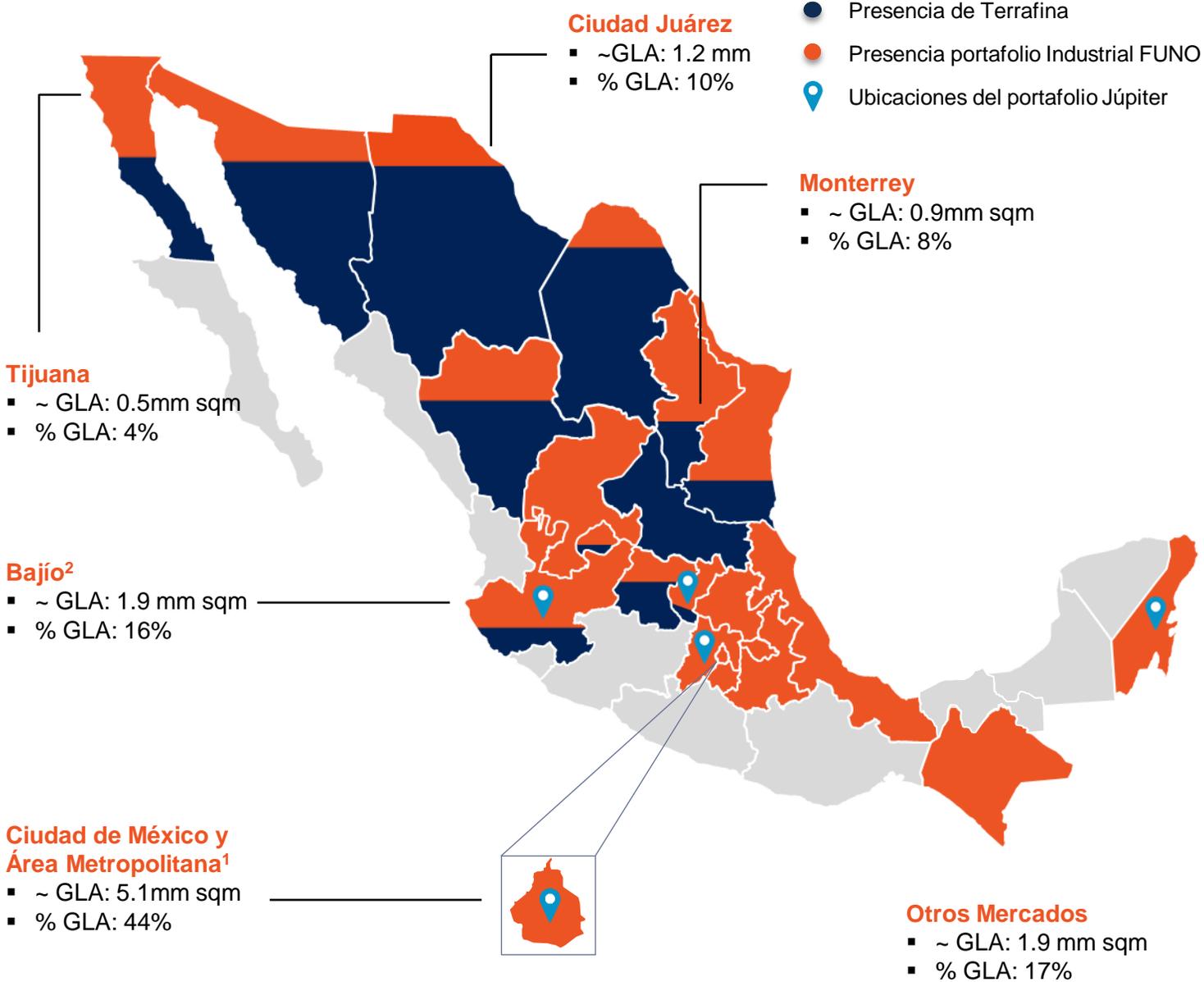
13.5 Años
Edad Promedio de Inmuebles

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 1T24 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

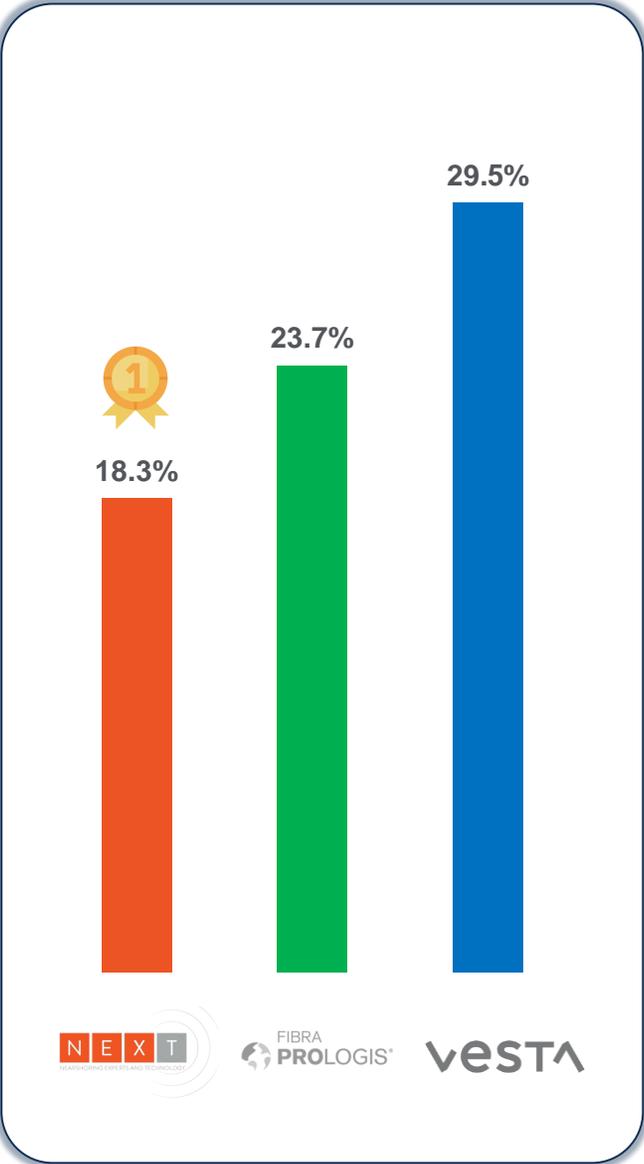
Una amplia y extensa base de inquilinos

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

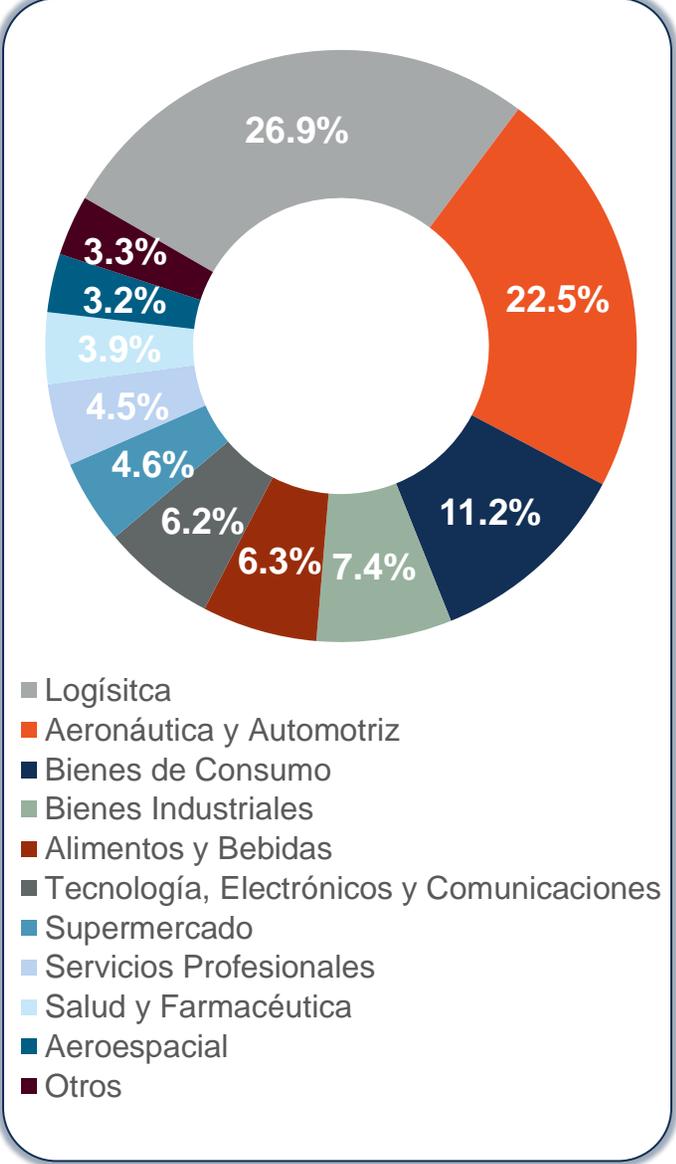
...Algunos de los clientes relevantes de ambos portafolios:



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 1T24. 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
~94%

Renta Promedio
Mercados Primarios
US ~\$5.97

1
Lease Spread
Mercados Primarios
~28%

✓ ~38% Potencial *Lease Spread*
✓ ~37% ABR del Portafolio

✓ ~35% Potencial *Lease Spread*
✓ ~10% ABR del Portafolio

✓ ~28% Potencial *Lease Spread*
✓ ~4% ABR del Portafolio



Capturar el *Lease Spread* incrementaría el NOI actual en 1.28x

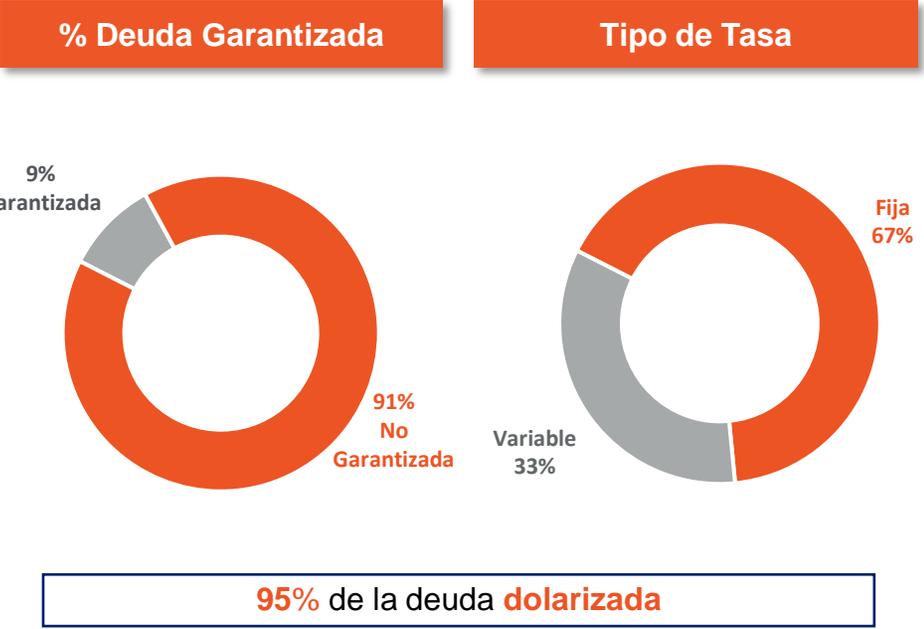
Source: estimación de cifras en base al reporte publicado al 1T24 por FUNO y Terrafina, información de mercado CBRE 1T24

Notas: Cifras en USD TC \$17.84

Estructura de Capital Pro Forma⁽²⁾

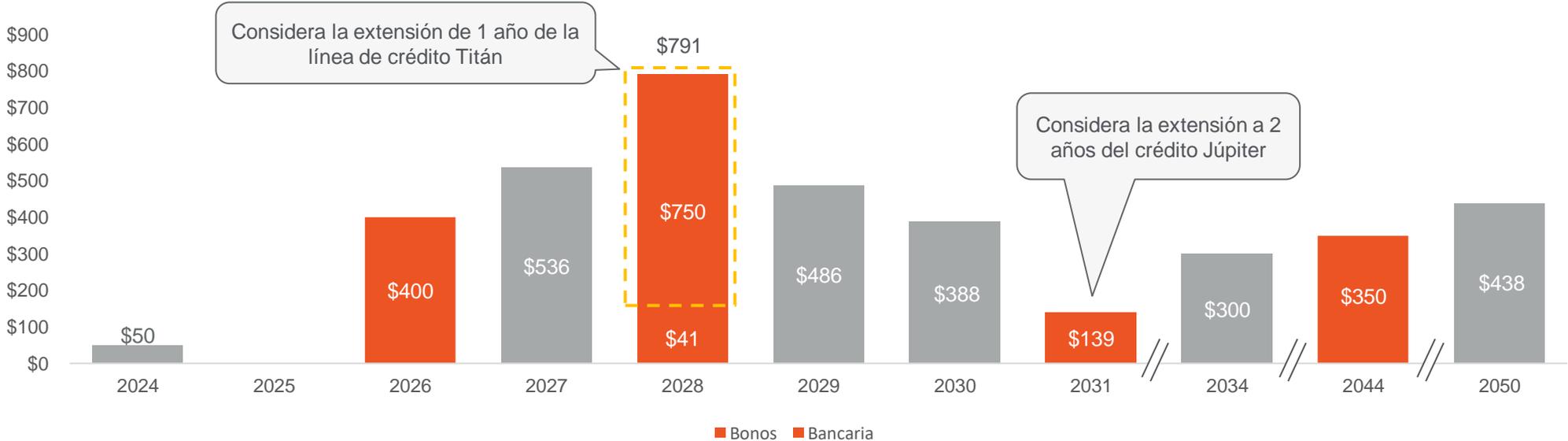
NEXT Tipo de Deuda	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (mm)
Deuda Bancaria				
Crédito Doña Rosa	Pesos	11.58%	Nov-28	\$41
Crédito Júpiter	Pesos	TIIE 28 + 1.35%	Feb-31	\$105
Crédito Santín	Pesos	7.46%	Mar-31	\$34
Crédito Titán	Dólares	SOFR + 2.05%	Sep-29	\$750
Metlife	Dólares	4.75%	Jul-27	\$150
BBVA	Dólares	SOFR + 1.70%	Jul-27	\$203
BBVA Crédito Revolvente	Dólares	SOFR + 1.50%	Jul-27	\$183
BBVA Corto Plazo	Dólares	SOFR + 0.95%	Dec-24	\$50
TOTAL DEUDA BANCARIA				\$1,516
Bonos				
Bono Internacional	Dólares	5.25%	ene-26	\$400
Bono Internacional	Dólares	4.87%	ene-30	\$388
Bono Internacional	Dólares	7.38%	Feb-34	\$300
Bono Internacional	Dólares	6.95%	ene-44	\$350
Bono Internacional	Dólares	6.39%	ene-50	\$438
Bono Internacional	Dólares	4.96%	jul-29	\$486
Notas Quirografarias (2029)				\$2,361
TOTAL DEUDA				\$3,877
		6.78%		

Desglose de la Deuda



Perfil de Vencimiento de Deuda

(US\$ mm)



Fuente: Información publicada por Terrafina al 1T24 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

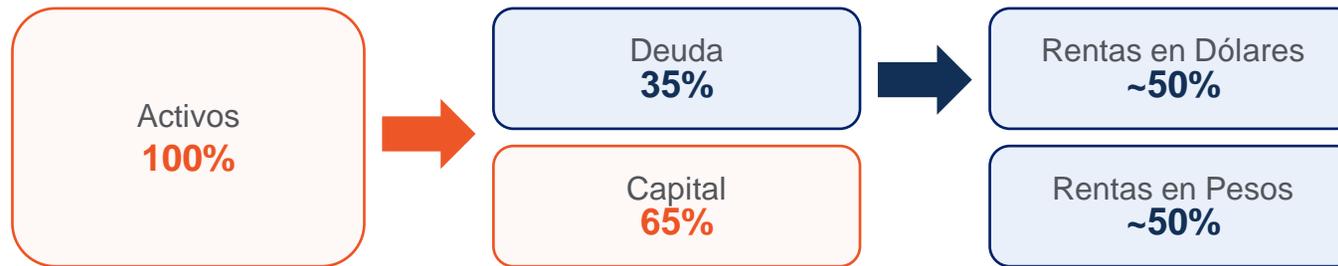
Deuda Total
~US\$3,877mm

Tasa de Interés Promedio Ponderada
~6.78%⁽¹⁾

Vencimiento promedio de deuda
~8.7 Años

Objetivo de Cobertura de Intereses EBITDA >2.5x

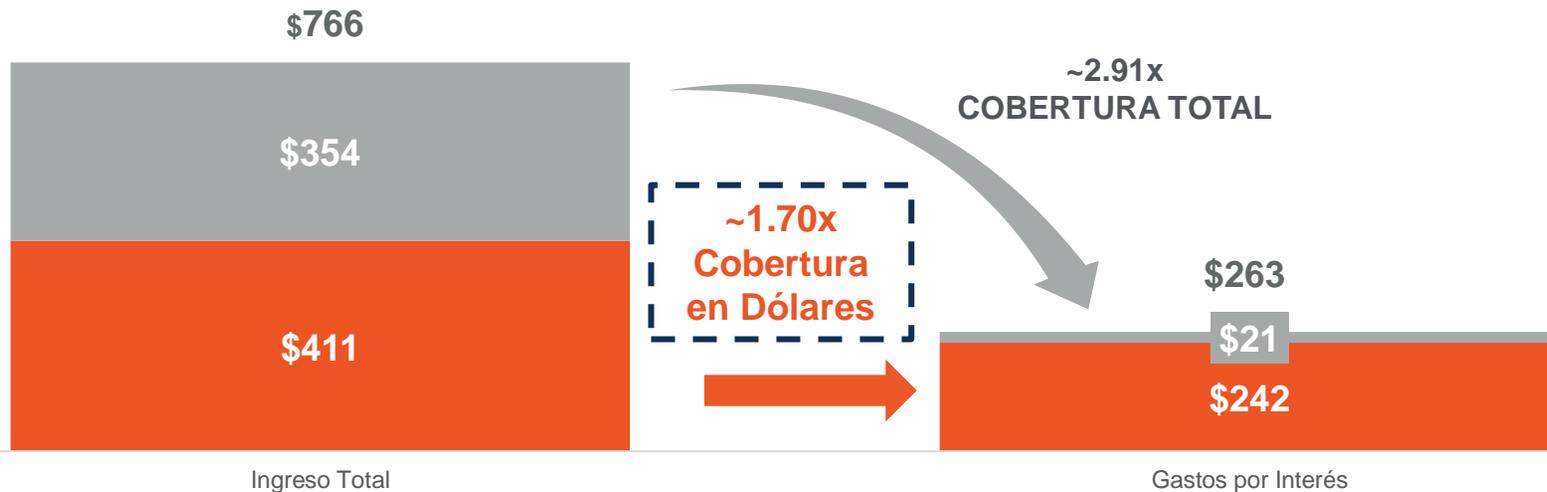
Desglose de la Deuda



Cobertura natural ante la volatilidad del tipo de cambio

(en US\$mm)²

Ingresos estabilizados excluyen ingresos provenientes de propiedades en desarrollo de Júpiter.



■ \$USD ■ \$MXN

Fuente: Información publicada por Terrafina al 1T24 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.

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.

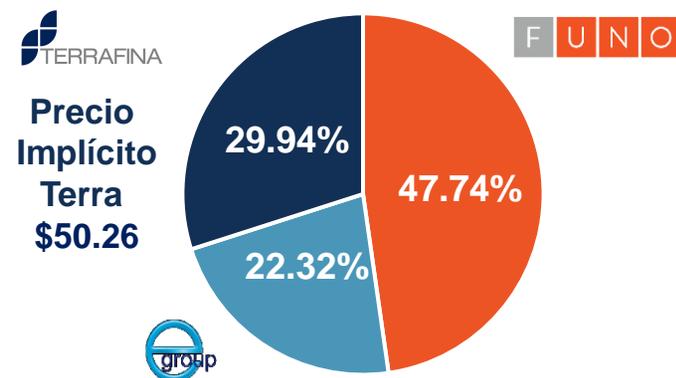
Follow-on por hasta USD ~\$1,000 millones

05

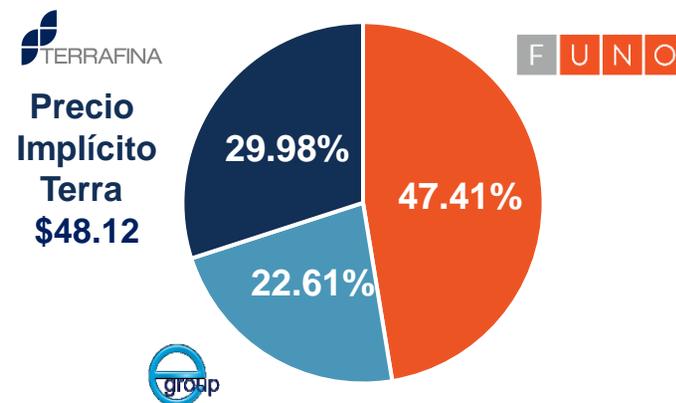
- Los tenedores del nuevo vehículo deberán autorizar la emisión de nuevos CBFIs para llevar a cabo un "follow-on" por hasta USD ~\$1,000 mm y continuar con el crecimiento orgánico.

La Propuesta Indicativa: combinar Portafolios al mismo valor de NOI (Cap. Rate sin limitar)

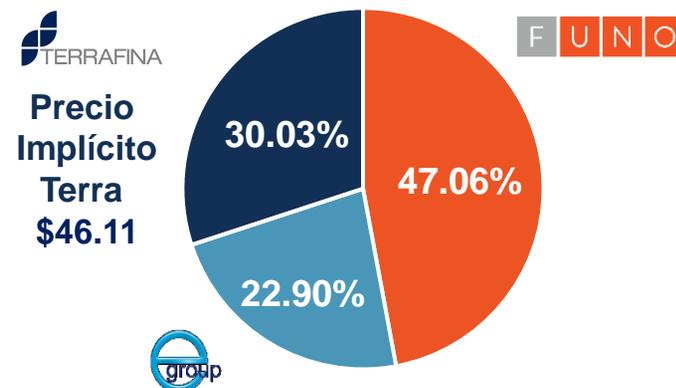
Portafolio	NOI	Cap Rate	Valor del Portafolio	Deuda Neta	Capital
FUNO	\$7,664	7.00%	\$109,480	\$47,568	\$61,912
Júpiter	\$2,200		\$31,424	\$2,475	\$28,948
TERRA	\$4,003		\$57,190	\$18,368	\$38,822
	\$13,867		\$198,094	\$68,411	\$129,683



Portafolio	NOI	Cap Rate	Valor del Portafolio	Deuda Neta	Capital
FUNO	\$7,664	7.20%	\$106,439	\$47,568	\$58,871
Júpiter	\$2,200		\$30,551	\$2,475	\$28,075
TERRA	\$4,003		\$55,601	\$18,368	\$37,233
	\$13,867		\$192,591	\$68,411	\$124,180



Portafolio	NOI	Cap Rate	Valor del Portafolio	Deuda Neta	Capital
FUNO	\$7,664	7.40%	\$103,562	\$47,568	\$61,346
Júpiter	\$2,200		\$29,725	\$2,475	\$27,237
TERRA	\$4,003		\$54,099	\$18,368	\$35,351
	\$13,867		\$187,386	\$68,411	\$118,975



Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 anualizadas incorporando la participación proporcional del *sidecary* 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 @TERRA	Participación @NEXT Properties	
 FUNO	\$7,664	7.00%	\$109,480	\$47,568	\$61,912	-	~48%	
 Júpiter	\$2,200		\$31,424	\$2,475	\$28,948	~43%	~22%	
 TERRAFINA	\$4,003		\$57,190	\$18,368	\$38,822	~57%	~30%	
							} ~70%	

	\$13,867	7.00%	\$198,094	\$68,411	\$129,683	100.00%	100.00%
--	-----------------	--------------	------------------	-----------------	------------------	----------------	----------------

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 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\$.

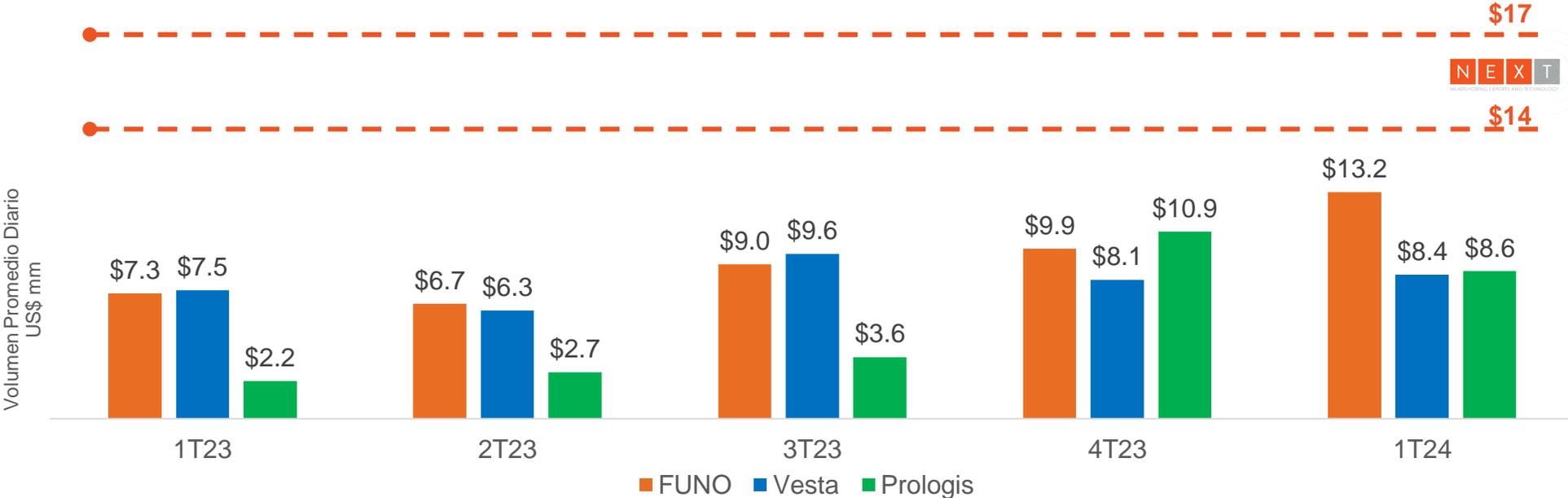
Análisis de los vehículos con mayor liquidez en México

TRANSACCIÓN PROPUESTA MAXIMIZARÍA LIQUIDEZ

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

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⁽³⁾**

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



Fuente: Bloomberg, volumen promedio diario de operación en 2023 y 1T24 por cada emisora
 1) Tomando como referencia el volumen promedio diario de operación en 2023 y 1T24 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 1T24 por Terrafina. Nota: Asumiendo un Cap Rate de 7.00%
 3) Cifras estimadas utilizando un tipo de cambio de \$17.84

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 **5.51%**



Upside potencial de ~ 27%

Cap Rate Implícito - Fibra Prologis⁽¹⁾

Precio / CBFi (MX\$)	\$71.26
CBFis en circulación (mm) Post Oferta	1,320
(=) Market Cap (MX\$ mm)	\$94,060
(+) Deuda Neta (MX\$ mm)	\$16,099
(=) Valor de la Empresa (MX\$ mm)	\$110,159
NOI estimado	\$6,072
Cap Rate implícito	5.51%
P / NAV	1.1x

Ejercicio tomando el NOI reportado al 1T24 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 1T24 por Fibra Prologis, utilizando un tipo de cambio de \$17.84

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%

Administración

Internalizada
Equipo de administración independiente

Costo de administración

Sin comisiones a partes relacionadas
Presupuesto anual

Desarrollo

Interno
TIR potencial ~33%

Tamaño y escala del vehículo

11.6 mm m² ABR

Diversificación de Arrendatarios

~900 *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 CBF1 de Prologis al cierre del 16/04/2024 de \$66.19, estimación de cifras en base al reporte publicado al 1T24 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%	Terra 1Q24 Anualizado
Precio Teórico	\$50.26	↑ 16.7%	\$43.07
Ingresos MDP	\$14,860	↑ 249.3%	\$4,254
NOI MDP	\$13,867	↑ 246.4%	\$4,003
Margen NOI	93.3%	-79 bps	94.1%
EBITDA MDP	\$12,705	↑ 263.3%	\$3,497
Margen EBITDA	85.5%	↑ 330 bps	82.2%%

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 anualizadas de Terrafina, incorporando la participación proporcional del *sidecary* el JV por Terrafina.
 Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

Anexos



Mecanismo Transparente de Resolución de Conflictos de Intereses que Regirá Nuestras Transacciones con e-Group

1

La operación entre partes relacionadas se presenta al comité de prácticas

Operación entre Partes Relacionadas

2

Se requiere un avalúo inmobiliario y un reporte de valuación por parte de asesores independientes antes de que el comité de prácticas emita una opinión y una recomendación para la transacción

Comité de Prácticas 100% Independiente

Reporte de Valuación de Banco de Inversión
Avalúo de Bróker Inmobiliario

3

Basado en su análisis, el comité de prácticas emite un dictamen y, en su caso, una recomendación al comité técnico respecto a la transacción entre partes relacionadas. Se requiere un voto mayoritario por parte del comité de prácticas para aprobar la transacción

VOTO Comité de Prácticas

No Rechazo de Transacción entre Partes Relacionadas

4

Para que la adquisición siga adelante se necesita (i) aprobación por mayoría del comité técnico, excluyendo partes relacionadas y (ii) voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del comité técnico, de otra forma la adquisición es rechazada

VOTO Comité Técnico

No Rechazo de Transacción entre Partes Relacionadas

5

Transacción es aprobada y el equipo de fusiones y adquisición procede con la ejecución de la transacción

Aprobación de Transacción entre Partes Relacionadas

Derechos Adicionales de NEXT



En caso de venta de activos inmobiliarios por parte de la familia controladora, NEXT tiene el derecho de comprar ("ROFR")



En caso de una potencial adquisición de activos por parte de la familia controladora, el activo debe ofrecerse primero a NEXT

Fuente: Información de la Compañía.

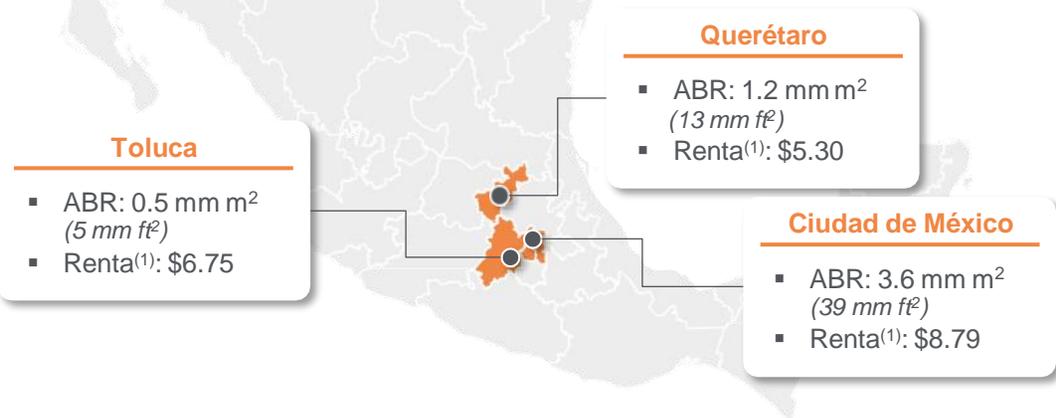


NEXT + TERRA: acceso a la **mayor reserva territorial** lista para desarrollarse

Puntos Relevantes

- ✓ NEXT tendrá un derecho único (**ROFO / ROFR**) para adquirir propiedades industriales de E-Group
- ✓ Acceso único a 10.7 mm m² de tierra con potencial para desarrollar **5.3 mm m² 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

Proyecto	Estado	Acceso	Tierra	ABR	Renta
T-MEXPARK	Estado de Mexico	Cerca del aeropuerto de Santa Lucia	6mm m ² (64mm pies ²)	3mm m²	US\$303mm
EIMarqués Park	Querétaro	Acceso a la Carretera México-Querétaro	1.7mm m ² (18mm pies ²)	0.9mm m²	US\$53mm
Toluca Park 3000	Estado de México	15 min del aeropuerto de Toluca	0.7mm m ² (8mm pies ²)	0.4mm m²	US\$27mm

Acceso a más de 4mm m² 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



Miembro de Dow Jones
Sustainability MILA Index



Divulgación de huella de
carbono al Carbon Disclosure
Project



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**



El **70%** de la fuerza laboral proviene de comunidades locales



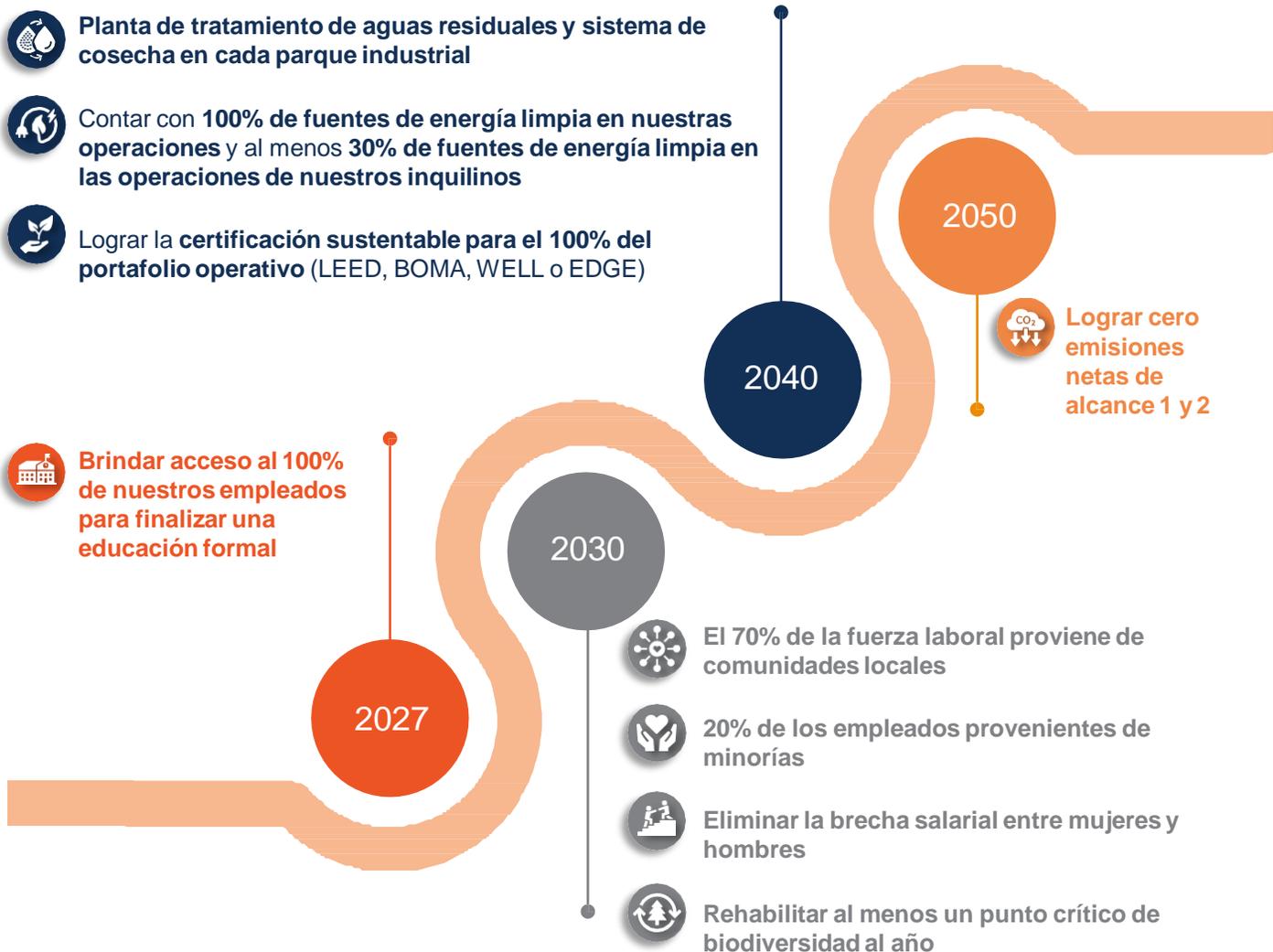
20% de los empleados provenientes de minorías



Eliminar la brecha salarial entre mujeres y hombres



Rehabilitar al menos un punto crítico de biodiversidad al año





N E X T

NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY