

TERRAFINA DISPONE DE US\$150 MILLONES DE SU LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE PARA FORTALECER LA LIQUIDEZ

La Compañía implementa acciones para blindar las operaciones ante el escenario de riesgo por el COVID-19

Ciudad de México, 6 de abril de 2020 - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció el día de hoy el retiro de US\$150 millones de su línea de crédito revolvente con vencimiento en enero 2023. Esta línea de crédito tiene una tasa de interés de Libor + 245 puntos base y flexibilidad de prepago sin penalizaciones.

Los recursos obtenidos serán utilizados exclusivamente en caso de requerir fuentes adicionales a los ingresos por arrendamientos, como un plan de contingencia para blindar las operaciones de Terrafina. Tomando en cuenta el monto de esta disposición, Terrafina se mantiene en total cumplimiento de sus obligaciones financieras (“covenants”) de apalancamiento y cobertura de intereses.

Terrafina se encuentra muy bien posicionada para enfrentar los posibles impactos negativos en su operación derivados de la pandemia del COVID-19. La empresa cuenta con un balance robusto y una base sólida de inquilinos multinacionales, principalmente dedicados a la manufactura para la exportación hacia Estados Unidos, cuya generación en dólares brinda estabilidad al negocio.

Con respecto a la pandemia del COVID-19, Terrafina ha tomado medidas de prevención de riesgos y ha presentado recomendaciones a los distintos grupos de interés para fortalecer la viabilidad de las operaciones en el largo plazo:

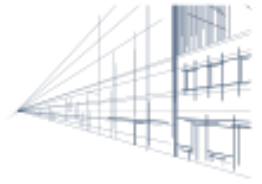
- Hemos realizado prácticas de seguridad e higiene para proteger el bienestar de los trabajadores conforme a las recomendaciones realizadas por las autoridades y organismos de salud y trabajo.
- Redoblamos esfuerzos para mantener el mejor nivel de servicio para nuestros inquilinos.
- Suspendimos nuestros planes de desarrollo de expansiones y propiedades “built-to-suit” y postergamos los gastos de CapEx no indispensables, con la finalidad de priorizar la liquidez.
-
- Finalmente, para apoyar a nuestros inquilinos en estos momentos difíciles, creamos protocolos para manejar situaciones que pudieran surgir con respecto al pago de rentas. En estos protocolos, con el apoyo de nuestro asesor externo, PGIM Real Estate y nuestros administradores de propiedades, analizaremos caso por caso las posibilidades para diferir el pago de obligaciones contractuales por un tiempo definido, en caso de que nuestros inquilinos lo requieran.

Alberto Chretin, el CEO de Terrafina, comentó: “En Terrafina nuestra prioridad número uno es asegurar el bienestar de todos nuestros grupos de interés, incluyendo a nuestros colaboradores, inquilinos y proveedores. Todos ellos son fundamentales para mantener nuestras operaciones en el largo plazo. Al tomar estas medidas hoy, reforzamos nuestra posición dentro de la industria de bienes raíces industriales y reiteramos nuestro compromiso con el sector de manufactura para exportación. También, este plan nos ayuda a mantener suficiente flexibilidad y consolidar nuestra posición de liderazgo en el sector.”

Contacto:

Francisco Martínez
Director de Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafinamx

Ana María Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



Acerca de Terrafina

Terrafina (BMV:TERRA13) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México. El portafolio de Terrafina consiste en atractivas naves industriales, ubicadas estratégicamente, y otras propiedades para manufactura ligera a lo largo del Centro, Bajío y Norte de México. Terrafina es administrada por especialistas en la industria altamente capacitados y es asesorado externamente por PGIM Real Estate.

Terrafina tiene 300 propiedades, que incluyen 289 naves industriales, con un total aproximado de 42.3 millones de pies cuadrados de ARB y 11 reservas de tierra, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio. El objetivo de Terrafina es proveer retornos atractivos, ajustados por riesgo, a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), a través de distribuciones estables y apreciación de capital. Terrafina espera alcanzar su objetivo por medio de un exitoso desempeño en la operación de sus propiedades (bienes raíces industriales y propiedades complementarias), adquisiciones estratégicas, acceso institucional, eficaz dirección estratégica y una óptima estructura de gobierno corporativo. Para mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$179.2 mil millones de dólares americanos en activos administrados¹, PGIM Real Estate se esfuerza por brindarle resultados excepcionales a sus inversionistas y prestatarios a través de una gama de soluciones de deuda y capital inmobiliario en todo el espectro de riesgo-retorno. PGIM Real Estate es un negocio de PGIM, el negocio global de administración de inversiones de \$1.3 mil millones de dólares americanos de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

La rigurosa gestión de riesgos, la ejecución ininterrumpida y los amplios conocimientos de la industria de PGIM Real Estate están respaldados por un legado de 50 años de inversión en bienes raíces comerciales, una historia de 140 años de financiamiento inmobiliario² y la profunda experiencia local de profesionales en 31 ciudades alrededor del mundo. A través de su enfoque de inversión, financiación, administración de inversiones y gestión de talento, PGIM Real Estate se involucra en prácticas que generan un impacto ambiental y social positivo, mientras realiza actividades que fortalecen a comunidades en todo el mundo. Para más información visite www.pgimrealestate.com.

¹Al 31 de diciembre de 2019. Incluye \$37.1 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

²Incluye préstamos heredados (*legacy loans*) a través de la empresa matriz de PGIM, PFI.

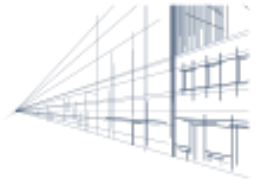
Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo¹ con más de \$ 1.3 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2019. Con oficinas en 16 países, las empresas de PGIM ofrecen una gama de soluciones de inversión para inversionistas minoristas e institucionales de todo el mundo en un amplio espectro de clases de activos, que incluyen renta fija pública, renta fija privada, capital fundamental, capital cuantitativo, bienes raíces y alternativas. Para obtener más información sobre PGIM, visite pgim.com.

Las empresas adicionales de Prudential ofrecen una variedad de productos y servicios, incluidos seguros de vida, rentas vitalicias y servicios relacionados con la jubilación. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.com.

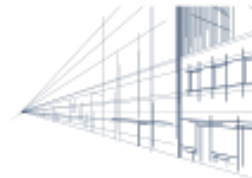
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

¹Clasificado en la lista de los Principales Administradores de Dinero de *Pensions & Investments*, 27 de mayo de 2019; basado en el total de activos institucionales administrados por PFI al 31 de diciembre de 2018. Los activos bajo administración (AUM) se basan en estimaciones de la compañía y están sujetos a cambios.



Declaraciones sobre eventos futuros

Este documento puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. Terrafina advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de Terrafina, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de Terrafina. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de Terrafina a la fecha del presente documento, y Terrafina se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de Terrafina no es un indicador que garantiza su desempeño futuro.



TERRAFINA TAPS US\$150 MILLION FROM ITS REVOLVING CREDIT FACILITY TO STRENGTHEN LIQUIDITY POSITION

The Company enforces key measures to shield its operations under the COVID-19 risk scenario

Mexico City, April 6, 2020 - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust ("FIBRA"), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, development, lease and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today the drawdown of US\$150 million of its revolving credit line maturing in January 2023, with an interest rate of Libor + 245 basis points and without prepayment penalty fees.

These resources will only be used as a contingency plan if needed in addition to current leasing revenues to shield Terrafina's operations. Considering the amount of this drawdown, Terrafina remains in full compliance with its financial obligations ("covenants") for leverage and interest coverage.

Terrafina is very well positioned to face the possible negative impacts on its operations due to the COVID-19 pandemic. The Company has a robust balance sheet and a solid base of multinational tenants, mainly engaged in manufacturing for export to the United States, whose dollar income generation provides stability to the business.

As a result of the COVID-19 outbreak, the Company has implemented and recommended key measures to its stakeholders to strengthen the long-term sustainability of its operations:

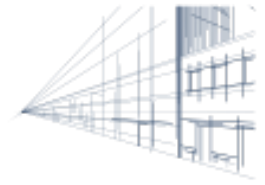
- Implemented security and health practices to protect the well-being of its collaborators based on labor and health recommendations made by the authorities.
- Doubled efforts to maintain an excellent service for our tenants.
- Suspended new development plans for expansions and built-to-suits and postponed non-essential CapEx, in order to prioritize liquidity.
- Finally, to support our tenants in these difficult times, we created protocols to handle situations that may arise regarding rent payments. Under these protocols, and with the support of our external advisor, PGIM Real Estate and our property managers, we will analyze the possibilities for deferring rent payments for a defined time on a case by case basis, in case our tenants require it.

Alberto Chretin, CEO of Terrafina, commented: "At Terrafina, our number one priority is to ensure the well-being of all our stakeholders, including our collaborators, tenants and suppliers as they are all crucial to maintaining our operations in the long term. By taking these steps today, we strengthen our position within the industrial real estate industry and reinforce our commitment to the export manufacturing sector. This plan also helps us to maintain sufficient flexibility and to consolidate our leadership position in the sector."

Contacts:

Francisco Martinez
Investor Relations Officer
Tel: +52 (55) 5279-8107
E-mail: francisco.martinez@terrafina.mx

Ana Maria Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



About Terrafina

Terrafina (BMV:TERRA13) is a Mexican real estate investment trust formed primarily to acquire, develop, lease and manage industrial real estate properties in Mexico. Terrafina's portfolio consists of attractive, strategically located warehouses and other light manufacturing properties throughout the Central, Bajio and Northern regions of Mexico. It is internally managed by highly-qualified industry specialists and externally advised by PGIM Real Estate.

Terrafina owns 300 real estate properties, including 289 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.3 million square feet and 11 land reserve parcels, designed to preserve the organic growth capability of the portfolio. Terrafina's objective is to provide attractive risk-adjusted returns for the holders of its certificates through stable distributions and capital appreciations. Terrafina aims to achieve this objective through a successful performance of its industrial real estate and complementary properties, strategic acquisitions, access to a high level of institutional support, and an effective management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafinamx

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$179.2 billion in gross assets under management and administration¹, PGIM Real Estate strives to deliver exceptional outcomes for investors and borrowers through a range of real estate equity and debt solutions across the risk-return spectrum. PGIM Real Estate is a business of PGIM, the \$1.3 trillion global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU).

PGIM Real Estate's rigorous risk management, seamless execution, and extensive industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing², and the deep local expertise of professionals in 31 cities globally. Through its investment, financing, asset management, and talent management approach, PGIM Real Estate engages in practices that ignite positive environmental and social impact, while pursuing activities that strengthen communities around the world. For more information visit www.pgimrealestate.com.

¹As of December 31, 2019. Includes US\$37.1 billion in AUA.

²Includes legacy lending through PGIM's parent company, PFI.

About PGIM and Prudential Financial, Inc.

PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), ranks among the top 10 largest asset managers in the world¹ with more than \$1.3 trillion in assets under management as of Dec. 31, 2019. With offices in 16 countries, PGIM's businesses offer a range of investment solutions for retail and institutional investors around the world across a broad range of asset classes, including public fixed income, private fixed income, fundamental equity, quantitative equity, real estate and alternatives. For more information about PGIM, visit pgim.com.

Prudential's additional businesses offer a variety of products and services, including life insurance, annuities and retirement-related services. For more information about Prudential, please visit news.prudential.com.

Prudential Financial, Inc. of the United States is not affiliated in any manner with Prudential plc, incorporated in the United Kingdom or with Prudential Assurance Company, a subsidiary of M&G plc, incorporated in the United Kingdom.

¹As ranked in Pensions & Investments' Top Money Managers list, 27 May 2019; based on PFI total worldwide institutional assets under management as of 31 Dec. 2018. Assets under management (AUM) are based on company estimates and are subject to change.

Forward Looking Statements

This document may include forward-looking statements that may imply risks and uncertainties. Terms such as "estimate", "project", "plan", "believe", "expect", "anticipate", "intend", and other similar expressions could be construed as previsions or estimates. Terrafina warns readers that declarations and estimates mentioned in this document, or realized by Terrafina's management imply risks and uncertainties that could change in function of various factors that are out of Terrafina's control. Future expectations reflect Terrafina's judgment at the date of this document. Terrafina reserves the right or obligation to update the information contained in this document or derived from this document. Past or present performance is not an indicator to anticipate future performance.