

TERRAFINA ANUNCIA NUEVO PROYECTO DE COMERCIO ELECTRÓNICO Y CAMBIA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN PARA APOYAR SU ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO A TRES AÑOS

Ciudad de México, 1 de junio de 2021 - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorada externamente por PGIM Real Estate y dedicada a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció el día de hoy que firmó un contrato de arrendamiento para un edificio *build-to-suit* en Tijuana de 354 mil pies cuadrados con un participante líder en el segmento de comercio electrónico. Complementando este nuevo proyecto de desarrollo, se cuenta con una carta de intención por 200 mil pies cuadrados adicionales para una empresa de empaques que busca atender sus actividades relacionadas con el comercio electrónico. Se espera que estos proyectos de desarrollo requieran una inversión total de US\$43.5 millones y generen un estimado de US\$4.1 millones de dólares en ingresos operativos netos (ION) al año. Ambos proyectos se estiman concluir para el tercer trimestre de 2021.

En los últimos meses, el sector de bienes raíces industriales en México se ha beneficiado de un aumento relevante en la demanda debido al reajuste económico detonado por el COVID-19, la implementación del T-MEC, así como por el crecimiento en las actividades de *nearshoring* a medida que las empresas adoptan un enfoque más regionalizado en los procesos de manufactura para lograr mayor resiliencia a largo plazo y bajar los costos de producción. Como resultado de estos factores, Terrafina anticipa un aumento en los proyectos potenciales de inversión que podrían ser atendidos por sus esfuerzos de desarrollo supervisados por su asesor, PGIM Real Estate. Estos proyectos contarán con certificaciones sustentables y se dirigirán a inquilinos del sector del comercio electrónico/última milla, así como del sector de manufactura para exportación, ubicados principalmente en las regiones Norte y Centro.

Como resultado de los factores que están impulsando el incremento en la demanda industrial, Terrafina aumentará su tasa de reinversión y, por lo tanto, reducirá su tasa de distribución del 85% al 70% a partir del segundo trimestre de 2021 para financiar los proyectos anteriormente mencionados, así como asegurar el fondeo para nuevos desarrollos que se espera generen retornos atractivos y fortalezcan la estrategia de crecimiento hacia el futuro. Esta estrategia de fondeo permitirá a Terrafina mantener un perfil de deuda estable, considerando también algunas ventas de activos en línea con la estrategia de incrementar la presencia en los mercados principales.

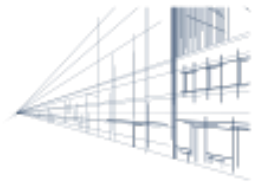
Terrafina buscará mejorar el rendimiento de su portafolio a través de un mayor crecimiento del valor neto de sus activos (NAV) al alcanzar los siguientes objetivos en los próximos tres años:

- Invertir entre US\$150 millones y US\$200 millones para el desarrollo de 2.5 millones a 3.2 millones de pies cuadrados en nuevos proyectos para atender a los sectores de comercio electrónico, logístico y de *nearshoring* en los mercados primarios.
- Generar entre US\$75 millones y US\$100 millones en la venta de activos con un área rentable bruta (ARB) total estimada de 2 millones a 2.7 millones de pies cuadrados, reduciendo la exposición a mercados no estratégicos para mejorar la composición del portafolio.
- Ejecutar un programa de certificación ESG para estos nuevos desarrollos.

Contacto:

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

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



El plan de crecimiento a tres años se financiará con la reducción de la tasa de distribución del 85% al 70%, combinado con financiamiento adicional y manteniendo un apalancamiento estable (deuda total a valor en libros entre los activos totales), el cual se estima reducirlo a un 35% una vez que se hayan completado los desarrollos y se contabilicen a valor de mercado.

Alberto Chretin, Director General de Terrafina, comentó: "Estamos muy contentos con el hecho de cerrar este desarrollo estratégico en Tijuana, dando inicio a una nueva fase de crecimiento a través de nuevos desarrollos en mercados estratégicos. Estamos convencidos de que el aumento en la reinversión del flujo de caja incrementará las posibilidades de Terrafina de participar en el fuerte dinamismo del mercado inmobiliario industrial, impulsado por las crecientes actividades de logística / comercio electrónico, así como de manufactura en el país. Estamos seguros de que estos cambios en nuestra estrategia de desarrollo nos permitirán lograr un mayor crecimiento del NAV por certificado, mientras que mantendremos un enfoque disciplinado en el proceso de asignación de capital, todo ello con el objetivo de llegar a un menor nivel de apalancamiento."

Terrafina organizará una llamada en conferencia con su equipo directivo para hablar de su nueva estrategia de crecimiento, así como del proyecto de comercio electrónico recientemente asegurado el miércoles 2 de junio de 2021 a las 11:00 am EST (10:00 am CT). Para acceder a la llamada, por favor marque:

EE. UU.: +1 877-407-8031

Internacional: +1 201-689-8031

Número de teléfono gratuito en México: 800 522 0034

Webcast: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/41595>

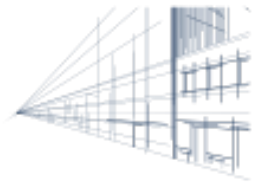
Repetición de la llamada

EE. UU.: +1 877-481-4010

Internacional: +1 919-882-2331

ID: 41595

Nota: Terrafina distribuirá antes de la llamada en conferencia algunas diapositivas a las cuales el equipo directivo podría referirse durante la misma. Esto se hará a través de la página de relación con inversionistas, así como por medio del sistema del webcast.



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 283 propiedades, que incluyen 274 naves industriales, con un total aproximado de 39.2 millones de pies cuadrados de ARB y 9 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 más información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$188.5 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 \$1.7 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 2020. Incluye \$43.0 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.

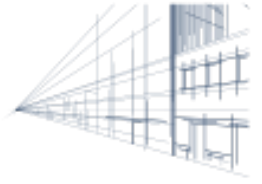
Acerca de PGIM y Prudential Financial, Inc.

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 \$1.7 mil millones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2020. 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.

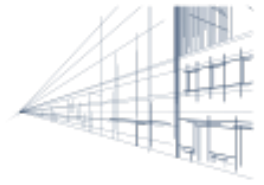
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

1. Prudential Financial, Inc. (PFI) es el décimo gestor de inversiones (de 527 empresas encuestadas) en términos de activos globales bajo gestión, según la lista Top Money Managers de Pensions & Investments publicada el 1 de junio de 2020. Esta clasificación representa los activos globales gestionados por PFI al 31 de marzo de 2020.



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 ANNOUNCES NEW E-COMMERCE PROJECT AND CHANGES PAYOUT RATIO TO SUPPORT ITS THREE-YEAR GROWTH STRATEGY

Mexico City, June 1st, 2021 - 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 that it signed a lease agreement for a 354,000 square foot build-to-suit development with a leading e-commerce player in the Tijuana market. This new development project is complemented by an LOI for an additional 200,000 square feet signed by a packaging company to serve its e-commerce activities. Both development projects are expected to require a total investment of US\$43.5 million and to generate an estimated US\$4.1 million of annualized NOI. They are expected to be delivered by the third quarter of 2021.

Over the past several months, Mexico's industrial real estate sector has benefited from a relevant increase in demand due to the economic readjustment triggered by COVID-19, the implementation of USMCA, and the growth of nearshoring activities as companies take a more regionalized approach to manufacturing to provide long-term resilience as well as low-cost production. As a result of these factors, Terrafina anticipates a surge in its investment projects pipeline that could be served by our development efforts supervised by our advisor, PGIM Real Estate. These projects will have green building certifications and target tenants in the e-commerce/last mile sector, as well as the manufacturing for export sector, mainly located in the North and Central regions.

As a result of the factors driving additional industrial demand, Terrafina will increase its re-investment rate and thereby reduce its payout ratio from 85% to 70% starting in the second quarter of 2021 to fund the abovementioned projects, as well as to secure its funding for new developments that should generate attractive returns and strengthen its growth strategy going forward. This funding strategy will also allow Terrafina to maintain a stable debt financing, considering as well some asset dispositions in line with our strategy to increase our presence in core-markets.

Terrafina intends to deliver better portfolio performance through higher NAV accretion by achieving the following milestones over the next three years:

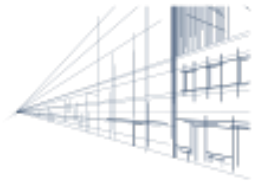
- Invest US\$150 million to US\$200 million to develop 2.5 million to 3.2 million square feet in new projects to cater to the e-commerce/logistics and reshoring sectors in primary markets.
- Generate US\$75 million to US\$100 million from asset disposals of approximately 2 to 2.7 million square feet of GLA, reducing exposure to non-strategic markets to improve the portfolio's composition.
- Execute an ESG plan committed to green certifications on these new developments.

The three-year plan will be funded by the payout reduction from 85% to 70% combined with additional debt financing, while maintaining a stable leverage (total book value of debt divided by total assets) and estimate this will be reduced to 35% once developments are completed and carried at market value.

Contacts:

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

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



Alberto Chretin, CEO of Terrafina, commented: "We are very pleased to secure this strategic development in Tijuana, kick starting a new phase of growth through new developments in strategic markets. We are convinced that the increased cash flow reinvestment will better enable Terrafina to participate in the strong industrial real estate momentum, fueled by growing logistics / e-commerce and manufacturing activities in the country. We are certain that these changes to our growth strategy will allow us to deliver higher NAV per certificate growth as we maintain a disciplined approach with our capital allocation process, all while targeting a lower leverage level."

Terrafina will host a conference call with senior management to discuss its new growth strategy, as well as the recently secured e-commerce project on Wednesday, June 2nd, 2021 at 11:00 am EST (10:00 am CT). To access the call please dial:

U.S.: +1 877-407-8031

International: +1 201-689-8031

Mexico Toll Free: 800 522 0034

Webcast: <https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/41595>

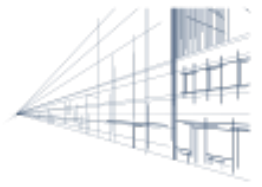
Replay numbers

U.S.: +1 877-481-4010

International: +1 919-882-2331

ID: 41595

Note: Terrafina will distribute some slides that may be referenced to during the conference call before the call begins. This will be done through its investor relations website, as well as directly through the webcast system.



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 283 real estate properties, including 274 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.2 million square feet and 9 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.com.

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$188.5 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 \$1.7 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, 2020. Includes \$43.0 billion U.S. dollars in assets under management (AUA).

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

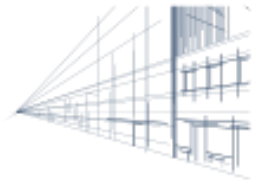
About PGIM and Prudential Financial, Inc.

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 \$1.7 trillion in assets under management as of December 31, 2020. 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 www.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.

¹Prudential Financial, Inc. (PFI) is the 10th largest investment manager (out of 527 firms surveyed) in terms of global assets under management based on Pensions & Investments' Top Money Managers list published on June 1, 2020. This ranking represents global assets under management by PFI as of March 31, 2020.



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.