

TERRAFINA ANUNCIA DOS NUEVOS DESARROLLOS Y REPORTA AVANCE EN SU PLAN DE CRECIMIENTO A 3 AÑOS

Ciudad de México, 9 de diciembre 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 lo siguiente:

Terrafina continúa tomando ventaja de su alta convicción en la historia de crecimiento en México apoyado por la asesoría estratégica de PGIM Real Estate. Como se ha comentado anteriormente, la transformación digital de la sociedad así como los cambios estructurales en la demanda, han incrementado las oportunidades en el sector de e-commerce. Como resultado, Terrafina a firmado nuevos contratos de arrendamiento demostrando la relevancia del crecimiento de e-commerce en la estrategia de la compañía. En particular, Terrafina confirma:

- La firma de un contrato de arrendamiento con un plazo de 7 años para una propiedad industrial en Tijuana por 210,000 pies cuadrados. Este contrato generará un estimado de US\$1.6 millones de dólares en ION al año, a partir de junio 2022. El inquilino se especializa en la manufactura y comercialización de empaques para una diversa gama de clientes que se desempeñan principalmente en el sector de comercio electrónico.
- La firma de un contrato de 5 años con un grupo líder de e-commerce para operaciones de última milla en Tijuana. El reposicionamiento de esta propiedad de 50,849 pies cuadrados que se encuentra actualmente vacía, generará un ION anual de US\$320,000 a partir de diciembre 2021.

Adicionalmente, basado en esta tesis de inversión, Terrafina a iniciado nuevos desarrollos que apoyarán su estrategia de crecimiento mediante:

- El inicio del desarrollo de dos nuevas propiedades industriales en Ciudad Juárez y Monterrey con un Area Bruta Rentable (ABR) estimada de 473,000 pies cuadrados. Se espera que estos proyectos, ubicados en las reservas territoriales de Terrafina, requieran una inversión total de US\$18.6 millones y generen un estimado de US\$2.1 millones de dólares para el 3T22 en ingresos operativos netos (ION) anualizados. Esto implica un rendimiento sobre la inversión superior al 11%. Terrafina ya cuenta con cartas de intención por el 68% del espacio rentable, firmadas por empresas multinacionales del sector de logística.
- El inicio de la construcción de una expansión de 38,000 pies cuadrados de una propiedad existente en el creciente clúster automotriz eléctrico de Ramos Arizpe, en Coahuila. Se estima que la misma requiera una inversión de aproximadamente US\$2.8 millones, y que la tasa de retorno medida por ION sea del 11%. Se espera que la construcción tenga una duración aproximada de seis meses y que la expansión comience a generar rentas a partir de julio de 2022. Finalmente, el plazo de vencimiento del nuevo contrato de arrendamiento será de 10 años.

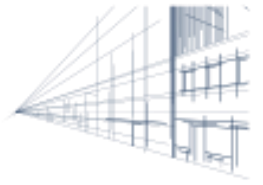
En resumen, durante el primer año de haber lanzado su plan de crecimiento estratégico, Terrafina ha iniciado 1 millón de pies cuadrados de nuevos desarrollos:

- Con estos avances, Terrafina concluye el primer año de su plan estratégico con más de 1 millón de pies cuadrados de nuevos desarrollos en proceso o iniciando operaciones ubicados en reservas territoriales en mercados primarios, y desarrollados bajo estándares LEED. La inversión total alcanza US\$68.4 millones y generará aproximadamente US\$7.0 millones en ION al año, estimando que se encuentren totalmente estabilizados para 3T22.

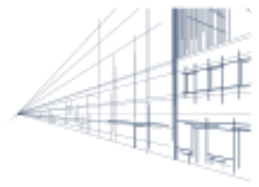
Contacto:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel: +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com



Alberto Chretin, Director General de Terrafina, comentó: "Estamos muy contentos con los avances de nuestro plan de crecimiento y reposicionamiento. Con el apoyo destacado de nuestro asesor PGIM Real Estate, Terrafina ha invertido en nuevos desarrollos a lo largo del año, aprovechando sus reservas territoriales y las nuevas oportunidades de crecimiento que han surgido de las actividades en e-commerce en México. Seguiremos avanzando con la estrategia de crecimiento, manteniendo un manejo disciplinado de nuestro apalancamiento, que hemos reducido al 36.4% en 3T21. Así mismo, buscaremos continuar con un enfoque en la calidad de nuestros activos, de nuestros mercados y la generación de valor para nuestros grupos de interés."



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 284 propiedades, que incluyen 275 naves industriales, con un total aproximado de 39.5 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 mayor información, favor de visitar www.terrafinamx.com

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$195.4 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 billones 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 pgimrealestate.com.

¹ Al 30 de junio de 2021. Incluye \$43.3 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

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

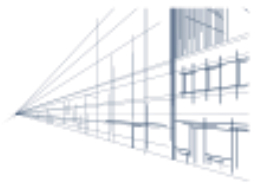
Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.

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 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de junio de 2021. 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 pgimrealestate.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.

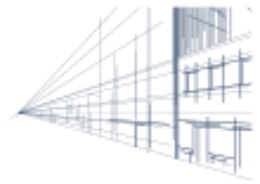
Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.

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 TWO NEW DEVELOPMENTS AND REPORTS PROGRESS ON THREE-YEAR GROWTH PLAN

Mexico City, [December 9th, 2021 - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13), a leading industrial real estate investment trust ("FIBRA"), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to acquiring, developing, leasing, and managing industrial real estate properties in Mexico, announced the following today:

Terrafina continues to take advantage of its high-conviction growth story in Mexico supported by the strategic advisory of PGIM Real Estate. As previously discussed, the digital transformation of our society, and structural demand changes, have given rise to new opportunities in the e-commerce sector. As a result, Terrafina has signed new lease agreements, demonstrating the relevance of e-commerce growth for the Company's strategy. In particular, Terrafina was able to confirm:

- The signing of a seven-year term lease for the 210,000 square foot industrial property. This lease will generate an estimated US\$1.6 million in NOI per year, beginning in June 2022. The tenant specializes in the manufacturing of packaging solutions, which serves a diverse range of customers in the e-commerce sector.
- The signing of a five-year contract with a leading e-commerce group for last-mile operations in Tijuana. The repositioning of this currently vacant property of 50,849 square feet will generate annualized NOI of US\$320,000 as of December 2021.

Additionally, based on the same investment thesis, Terrafina initiated new developments that will support its growth strategy:

- The beginning of two new industrial properties' developments in Ciudad Juárez and Monterrey that are expected to have a total Gross Leasable Area (GLA) of 473,000 square feet. These projects, located in Terrafina's land reserves, are expected to require a total investment of US\$18.6 million and generate an estimated annualized net operating income (NOI) of US\$2.1 million for 3Q22. This implies a return on investment of over 11%. Terrafina already has letters of intent for 68% of the leasable space, signed by multinational companies in the logistics sector.
- The groundbreaking for the construction of a 38,000 square foot expansion of an existing property in the growing electric automotive cluster of Ramos Arizpe, in Coahuila. It is estimated to require an investment of approximately US\$2.8 million, and the rate of return measured by NOI is 11%. Terrafina expects construction to take approximately six months and the expansion to begin generating revenues in July 2022. Finally, the term of the new lease will be ten years.

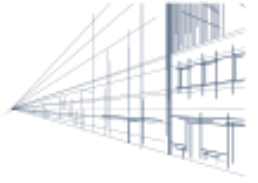
In sum, in its first year since launching its strategic growth plan Terrafina has initiated one million square feet of new developments:

- Terrafina concludes the first year of its strategic plan with more than one million square feet of new developments in process or starting operations, located in land reserves in primary markets, and developed under LEED standards. Total investment reaches US\$68.4 million and will generate approximately US\$7.0 million in NOI per year, projected to be fully stabilized by 3Q22.

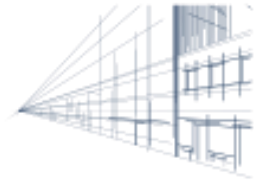
Contacts:

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

Marimar Torreblanca
Miranda IR
Tel: +52 (55) 5282-2992
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com



Alberto Chretin, CEO of Terrafina, commented, "We are very pleased with the progress of our growth and repositioning plan. With the outstanding support of our advisor PGIM Real Estate, Terrafina has invested in new developments throughout the year, taking advantage of its land reserves and the new opportunities arising from growth in e-commerce activities in Mexico. We will continue to advance with our growth strategy, maintaining a disciplined management of our leverage, which we have reduced to 36.4% in 3Q21. We will continue to focus on the quality of our assets, our markets, and the generation of value for our stakeholders."



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, Bajío and Northern regions of Mexico. It is internally managed by highly-qualified industry specialists and externally advised by PGIM Real Estate.

Terrafina owns 284 real estate properties, including 275 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.5 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

About PGIM Real Estate

As one of the largest real estate managers in the world with \$195.4 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.pgim.com/real-estate/

¹ As of June 30, 2021. Includes \$43.3 billion U.S. dollars in assets under management (AUA).

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

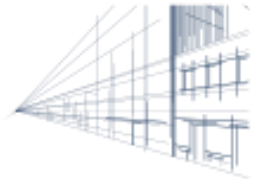
About PGIM and Prudential Financial, Inc.

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 June 30, 2021. 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 pgimrealestate.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.

¹ Prudential 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