

## TERRAFINA ANUNCIA NUEVO VEHÍCULO PARALELO (*SIDECAR*) PARA IMPULSAR SU ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

**Ciudad de México, 12 de enero de 2023** - 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 la firma de un nuevo vehículo paralelo (*sidecar*) con un fondo de pensiones internacional que tiene una relación de largo plazo con PGIM Real Estate. El *sidecar* se enfocará en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de activos industriales ubicados en mercados estratégicos. El capital inicial comprometido será de US\$200 millones. En conjunto, se podría aportar entre US\$450 y U\$500 millones en nuevas inversiones, sin diluir a los inversionistas y en línea con la guía de apalancamiento de Terrafina.

Este anuncio se presenta mientras Terrafina completa su plan de crecimiento a tres años antes de lo previsto, habiendo destinado de forma exitosa una inversión total superior a su guía inicial al cierre de 2022. El *sidecar* representará un hito clave para el crecimiento de Terrafina, aprovechando los fundamentales sólidos del sector que han sido alimentados por el impulso del *nearshoring* en México.

El cambio hacia una dinámica comercial más regionalizada ha llevado a muchas empresas a acelerar sus estrategias de *nearshoring*, beneficiando a México con una demanda de bienes raíces industriales creciente. Terrafina está bien posicionada para aprovechar estas oportunidades dada su exposición a los mercados fronterizos en el norte del país, así como su experiencia en ofrecer soluciones a los inquilinos de la cadena de proveduría de importación y exportación en México. Como resultado, y a través de este vehículo, Terrafina podrá seguir creciendo para atender a industrias clave. Entre ellas se encuentra la de vehículos eléctricos (EVs), comercio electrónico, electrónica, sector salud y manufactura para exportación integrando tecnologías de punta, entre otras.

Bajo esta estructura, los recursos se destinarán tanto a la adquisición de propiedades Clase-A, como a actividades de desarrollo durante un plazo de inversión de dos a tres años.

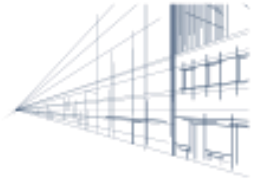
Los principales méritos de esta transacción son que:

- Proporciona a Terrafina recursos para capturar las oportunidades del entorno actual, al mismo tiempo que mejora significativamente la trayectoria de crecimiento de la Compañía.
- Detona el crecimiento incremental de los ingresos, NOI y AFFO de Terrafina, sin diluir a los actuales tenedores de CBFIs.
- Otorga a Terrafina derechos preferenciales de salida.
- Permite el autofinanciamiento de la ejecución de los derechos de salida, alineada con la estrategia de crecimiento y no dilución.

### Contacto:

Francisco Martínez  
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: *“Esta asociación representa una oportunidad para reforzar aún más la posición de Terrafina como un jugador clave en la consolidación de bienes raíces industriales. También es una gran alternativa para aprovechar las tendencias actuales de nearshoring sin diluir a nuestros actuales tenedores. Asimismo, el sidecar proporcionará recursos adicionales para crecer en mercados e industrias clave, mientras mantenemos una estructura de capital sana y disciplinada. Quisiera agradecerle a PGIM Real Estate su contribución clave en nuestro modelo de negocios y esta nueva asociación. Gracias a su experiencia, relaciones y trayectoria en el mercado inmobiliario global, fue posible esta originación. Esto pondrá sobre la mesa una alternativa alineada con la visión y aceleración de nuestro crecimiento en mercados estratégicos”.*

Terrafina (Alberto Chretin, Presidente y Director de Terrafina) y PGIM Real Estate (Enrique Lavín, Managing Director and Head of Mexico and Deputy Head of Latin America for PGIM Real Estate) participarán en una videoconferencia para discutir a mayor detalle la estrategia del JV con el mercado:

### **Detalles Videoconferencia**

Viernes 13 de enero de 2023  
11:00am CT / 12:00pm ET

Por favor, **regístrese con antelación** para poder acceder a la llamada:

[https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_-AZTuJqaQQifTTJ2XYRWGQ](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_-AZTuJqaQQifTTJ2XYRWGQ)

Tras registrarse, recibirá un correo electrónico de confirmación con información sobre cómo participar en el webinar.

**ID del webinar:** 853 2026 0206

Números internacionales disponibles: <https://us02web.zoom.us/j/knEOJCJkC>

### **Cómo unirse a este webinar por teléfono solamente:**

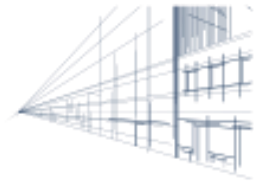
1. Marque un número nacional o internacional.
2. Introduzca el ID del webinar (853 2026 0206), seguido de #.
3. Si la reunión aún no ha comenzado, pulse # para esperar si es participante.
4. Se le pedirá que introduzca su ID de participante único. Pulse # para saltar.

#### **México**

+52 558 659 6002  
+52 554 161 4288  
+52 554 169 6926  
+52 556 826 9800  
+52 558 659 6001

#### **Estados Unidos**

+1 301 715 8592 (Washington DC)  
+1 312 626 6799 (Chicago)  
+1 346 248 7799 (Houston)  
+1 646 558 8656 (Nueva York)  
+1 669 900 9128 (San José)



## 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 280 propiedades, que incluyen 276 naves industriales, con un total aproximado de 39.4 millones de pies cuadrados de ARB y 4 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](http://www.terrafinamx.com)

## Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$204.4 mil millones de dólares americanos en activos administrados<sup>1</sup>, 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 \$1.2 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 inmobiliario<sup>2</sup> 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 <https://www.pgim.com/real-estate/>.

<sup>1</sup> Al 30 de septiembre de 2022. Incluye \$46.6 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés).

<sup>2</sup> 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 mundo<sup>1</sup> con más de \$ 1.2 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 30 de septiembre de 2022. 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](http://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](http://news.prudential.com).

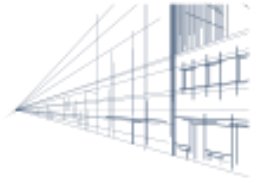
*Prudential Financial, Inc. de los Estados Unidos no está afiliada de ninguna manera con Prudential plc, constituida en el Reino Unido o con Prudential Assurance Company, una subsidiaria de M&G plc, constituida en el Reino Unido.*

<sup>1</sup> 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.

### Contacto:

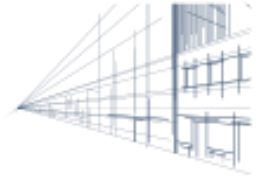
Francisco Martinez  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: +52 (55) 5279-8107  
E-mail: [francisco.martinez@terrafinamx.com](mailto:francisco.martinez@terrafinamx.com)

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



### **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 SIDECAR TO DRIVE ITS GROWTH STRATEGY

**Mexico City, January 12<sup>th</sup>, 2023** - 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 new sidecar (joint venture) with an international pension fund that has a key long-term relationship with PGIM Real Estate. The sidecar will focus on the acquisition, development, lease, and management of industrial assets located in strategic markets. Its initial commitments amount to US\$200 million. Overall, the sidecar could add between US\$450 and US\$500 million in new investments, without diluting shareholders and in alignment with Terrafina’s LTV guidance.

This announcement comes as Terrafina completes its three-year growth plan ahead of schedule, having successfully committed a total investment greater than its initial guidance as of year-end 2022. The sidecar will represent a key milestone for Terrafina’s growth while capitalizing on the strong fundamentals fueled by Mexico’s nearshoring momentum.

The shift towards more regionalized trade dynamics has led many companies to accelerate their nearshoring strategies, benefiting Mexico with a growing demand for industrial real estate. Terrafina is well positioned to take advantage of these opportunities, given its exposure to northern border markets, and its expertise in providing solutions for tenants of Mexico’s import-export value chain. As a result, and through this sidecar, Terrafina will be able to continue growing to serve key industries. These include Electric Vehicles (EVs), e-commerce, electronics, healthcare, and manufacturing for export integrating cutting-edge technologies, among others.

Under this structure, resources will be allocated to the acquisition of Class-A properties, as well as development activities during a two to three-year investment period.

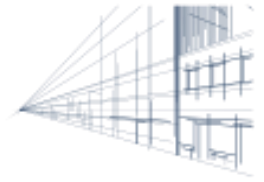
The key merits of this transaction are:

- Provides Terrafina with resources to capture the current environment’s opportunities, while significantly enhancing the Company’s growth story.
- Triggers incremental growth to Terrafina’s top line, NOI, and AFFO, without diluting current CBFH holders.
- Gives Terrafina preferential take-out rights.
- Allows a self-financed take-out, aligned with the growth and non-dilution strategy.

### 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: *“This partnership represents an opportunity to further strengthen Terrafina’s position as a relevant player in the consolidation of industrial real estate space. It is also a great alternative to take advantage of current nearshoring trends without diluting our existing shareholders. Furthermore, the sidecar will provide additional resources to grow in key markets and industries, while maintaining a healthy and disciplined balance sheet. I would like to thank PGIM Real Estate for its key contribution to our business model and this new partnership. Through their expertise, relationships, and track record in the global real estate market, they enabled this transaction’s origination. This will bring an alternative aligned with the vision and acceleration of our growth in strategic markets to the table.”*

Terrafina (Alberto Chretin, President and CEO of Terrafina) and PGIM Real Estate (Enrique Lavin, Managing Director and Head of Mexico and Deputy Head of Latin America for PGIM Real Estate) will host a webcast to discuss more details of this strategic announcement with the market:

### **Webcast Details**

Friday, January 13<sup>th</sup>, 2023  
11:00am CT / 12:00pm ET

Please **register in advance** for this webinar to be able to access the call:

[https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_-AZTuJqaQQifTTJ2XYRWGQ](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_-AZTuJqaQQifTTJ2XYRWGQ)

After registering, you will receive a confirmation email containing information about joining the webinar.

**Webinar ID:** 853 2026 0206

International dial-in numbers available: <https://us02web.zoom.us/j/85320260206>

### **How to join this webinar by phone only:**

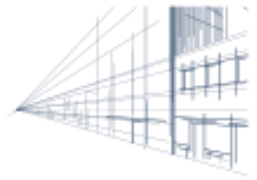
1. Dial an in-country or international number.
2. Enter the webinar ID (853 2026 0206), followed by #.
3. If the meeting has not already started, press # to wait if you are participant.
4. You will be prompted to enter your unique participant ID. Press # to skip.

#### **Mexico**

+52 558 659 6002  
+52 554 161 4288  
+52 554 169 6926  
+52 556 826 9800  
+52 558 659 6001

#### **United States**

+1 301 715 8592 (Washington DC)  
+1 312 626 6799 (Chicago)  
+1 346 248 7799 (Houston)  
+1 646 558 8656 (New York)  
+1 669 900 9128 (San Jose)



### **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 280 real estate properties, including 276 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 39.4 million square feet and 4 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/en/](http://www.terrafinamx/en/)

### **About PGIM Real Estate**

With \$204.4 billion in gross assets under management and administration,<sup>1</sup> PGIM Real Estate provides investors and borrowers access to a range of real estate equity, real estate debt, agriculture, and impact solutions across the risk-return spectrum.

PGIM Real Estate is a business of PGIM, the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU). PGIM Real Estate's risk management approach, execution capabilities and industry insights are backed by a 50-year legacy of investing in commercial real estate, a 140-year history of real estate financing,<sup>2</sup> and the local experience of professionals in 32 cities globally. Through its investment, financing, asset management, and talent management approach, PGIM Real Estate engages in practices that strive to ignite positive environmental and social impact, while pursuing activities that seek to strengthen communities around the world. For more information visit [pgimrealestate.com](http://pgimrealestate.com).

<sup>1</sup> As of Sept. 30, 2022; AUA is \$46.6 billion.

<sup>2</sup> Includes legacy lending through PGIM's parent company, PFI.

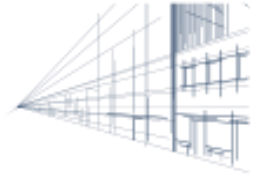
### **About PGIM**

PGIM is the global asset management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), a leading global investment manager with more than \$1.2 trillion in assets under management as of Sept. 30, 2022. With offices in 18 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](http://pgim.com).

Additional Prudential companies offer a variety of products and services, including life insurance, annuities, and retirement-related services. For more information please visit [news.prudential.com](http://news.prudential.com).

*Prudential Financial, Inc. (PFI) 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.*

<sup>1</sup> Prudential Financial, Inc (PFI) is the 10th largest investment manager (out of 527 firms surveyed) in terms of global assets under management, according to Pensions & Investments' Top Money Managers list released on June 1, 2020. This ranking represents PFI's global assets under management 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 does not guarantee future performance.