

TERRAFINA ANUNCIA ADQUISICIÓN DE DOS PORTAFOLIOS INDUSTRIALES A TRAVÉS DE SU *SIDECAR* POR UNA INVERSIÓN TOTAL DE US\$221 MILLONES

Ciudad de México, 23 de agosto 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 adquisición de dos portafolios industriales Clase A ubicados en Tijuana y Estado de México. Esta adquisición, de US\$221 millones, fue ejecutada a través del *sidecar* de la Compañía, agregando 2.6 millones de pies cuadrados al portafolio actual.

La adquisición incluye US\$209 millones en activos estabilizados y US\$12 millones en reservas de tierra.

- En Tijuana
 - Nueve propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 1.6 millones de pies cuadrados.
 - 216,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.
- En Estado de México
 - Dos propiedades Clase A completamente arrendadas en dólares con un ARB de 510,000 pies cuadrados.
 - 297,000 pies cuadrados de ARB potencial para nuevos desarrollos.

La transacción es la primera adquisición de Terrafina a través del *sidecar*. Será financiada con una combinación de AFFO retenido y deuda, manteniendo el nivel de apalancamiento objetivo en 35% LTV.

Las propiedades estabilizadas (que tienen una edad promedio de 3.5 años) están 100% rentadas con una renta promedio anualizada de US\$7.13 por pie cuadrado. Los inquilinos participan en actividades de *nearshoring* en los segmentos de electrónica, médico, bienes de consumo y logística 3PL ligados al mercado estadounidense. El portafolio consolidará la presencia de Terrafina en las regiones Norte y Centro, donde existe una oferta limitada de espacios y tierra para estos mercados. Adicionalmente, Terrafina buscará certificaciones ESG para las propiedades existentes, así como para los nuevos desarrollos.

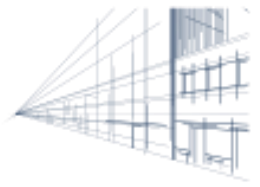
Como resultado de esta adquisición, Terrafina: i) habrá asignado más de la mitad del capital del *sidecar* antes de lo previsto, y ii) aumentará su presencia en mercados de rápido crecimiento con retornos atractivos que desbloquearán valor para los inversionistas a medida que se agregue nueva ARB al portafolio sin efectos dilutivos.

Alberto Chretin, Director General de Terrafina comentó: *"Estamos muy satisfechos con la velocidad a la que hemos empezado a desplegar los recursos del sidecar en activos de alta calidad. Este portafolio marca el inicio del plan estratégico que, con el apoyo de nuestro asesor PGIM Real Estate, nos permitirá seguir aprovechando las oportunidades que ofrece un mercado inmobiliario industrial fuerte en México. Además, esto alineará mejor nuestro portafolio con nuestros objetivos de sostenibilidad. Creceremos sin diluir a los principales grupos de interés ni aumentar nuestro apalancamiento, mientras que la exposición a mercados clave se traduce también en potencial para incrementar rentas."*

Contacto:

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

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



Terrafina (Alberto Chretin, Presidente y Director General de Terrafina) y PGIM Real Estate (Enrique Lavín, Managing Director y Head de Mexico & Deputy Head de Latin America para PGIM Real Estate) participarán en una llamada telefónica para discutir a mayor detalle la adquisición anunciada:

Detalles

Jueves 24 de agosto del 2023
10:00 A.M. Hora Ciudad de México.
11:00 A.M. Hora del Centro (CT).
12:00 P.M. Hora del Este (ET).

Para participar favor de marcar:

E.E.U.U.: +1-888-506-0062
Internacional: +1-973-528-0011
México (sin costo): 55-8526-2489

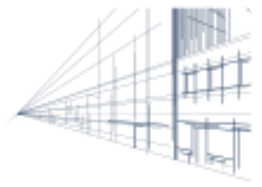
Código de Acceso: 122250

Link para Webcast Audio:

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48981>

Repetición Conferencia

La repetición estará disponible por 7 días, favor de marcar:
E.E.U.U.: +1-877-481-4010
Internacional: +1-919-882-2331
Código de Acceso Repetición: 48981



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 282 propiedades, que incluyen 278 naves industriales, con un total aproximado de 40.0 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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 mil millones de dólares americanos en activos administrados (\$134 mil millones netos)¹, 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 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 32 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/>.

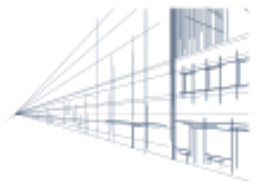
¹ Al 31 de marzo de 2023. Incluye \$49 mil millones de dólares americanos en activos administrados (AUA, por sus siglas en inglés) y \$134 mil millones de dólares americanos en activos netos administrados (AUM, por sus siglas en inglés),

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

Acerca de PGIM and Prudential Financial, Inc.

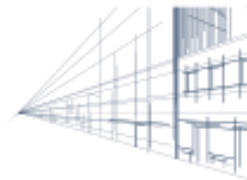
PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo con más de \$1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas en inglés) al 31 de marzo de 2023. Con oficinas en 18 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

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. Para obtener más información sobre Prudential, visite news.prudential.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 AN ACQUISITION OF TWO INDUSTRIAL PORTFOLIOS THROUGH ITS SIDECAR FOR A TOTAL INVESTMENT OF US\$221 MILLION

Mexico City, August 23rd, 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 the acquisition of two industrial Class A portfolios located in Tijuana and State of Mexico. This US\$221 million acquisition was executed through the Company’s sidecar, adding 2.6 million square feet to its current portfolio.

The acquisition comprises US\$209 million of stabilized assets and US\$12 million of land reserves.

- In Tijuana
 - Nine fully-leased USD-denominated Class A buildings with a total GLA of 1.6 million square feet.
 - 216,000 square feet of potential GLA in new developments
- In the State of Mexico
 - Two fully-leased USD-denominated Class A buildings with a total GLA of 510,000 square feet.
 - 297,000 square feet of potential GLA in new developments

This transaction represents Terrafina’s first acquisition through the sidecar. It will be funded with a combination of retained AFFO and debt, while maintaining our 35% LTV targeted leverage.

The stabilized properties (which have an average age of 3.5 years) are 100% leased with an average annual rent of US\$7.13 per square foot. Tenants come from nearshoring activities in the electronics, medical, consumer goods, and logistics 3PL segments linked to the US market. The portfolio will consolidate Terrafina’s presence in the Northern and Central regions, where there is a limited supply of space and land for these markets. Furthermore, Terrafina will seek ESG certifications for all the existing buildings as well as for the new developments.

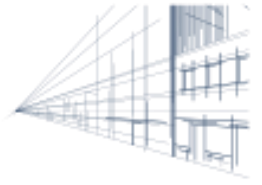
As a result of this acquisition, Terrafina i) will have allocated more than half of the sidecar’s capital ahead of schedule, and ii) increase its presence in fast growing markets with attractive returns that will unlock value to investors as new GLA is added to the portfolio without dilutive effects.

Alberto Chretin, Terrafina’s CEO, commented: *“We are very pleased with the speed at which we have started to deploy the sidecar’s resources in high quality assets. This portfolio marks the beginning of a strategic plan that, with our advisor PGIM Real Estate’s support, will allow us to continue taking advantage of the opportunities offered by a strong industrial real estate market in Mexico. It will also better align our portfolio with our sustainability objectives. We will grow without diluting key stakeholders or increasing our leverage, while the exposure to key markets additionally translates into strong rental upside.”*

Contacts:

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

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



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 conference call to discuss more details on this recent acquisition:

Conference Call Details

Thursday, August 24th, 2023
10:00 A.M. Mexico Time.
11:00 A.M. Central Time (CT).
12:00 P.M. Eastern Time (ET).

To access the call, please dial:

U.S.: +1-888-506-0062
International: +1-973-528-0011
Mexico Toll Free: 55-8526-2489

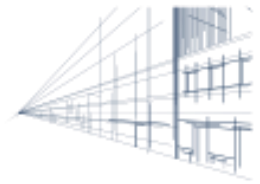
Entry Code: 122250

Audio Webcast Link:

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/2133/48981>

Conference Replay

A replay of this call will be available for 7 days, please dial:
U.S.: +1-877-481-4010
International: +1-919-882-2331
Replay Passcode: 48981



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 282 real estate properties, including 278 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 40.0 million square feet and four 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/

About PGIM Real Estate

With \$210 billion in gross assets under management and administration (\$134 billion net),¹ 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,² 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.

¹ As of March 31, 2023; AUA is \$49 billion; \$134 billion AUM.

² 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 \$1.4 trillion in assets under management as of March 31, 2023. 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.

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. For more information please visit news.prudential.com

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.