

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “TERRA 13”.

Ciudad de México, 27 de marzo de 2024 – Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”), asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a adquirir, poseer, desarrollar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anunció lo siguiente:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), así como con el título (el “Título”) que ampara la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables identificados con clave de pizarra “TERRA 13” (los “Certificados”), emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes denominado The Bank of the New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de fiduciario del Fideicomiso (el “Fiduciario”), donde PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. actúa como asesor y fideicomitente, TF Administradora, S. de R.L. de C.V. actúa como subsidiaria de administración y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actúa como representante común (el “Representante Común”) de los tenedores de los Certificados (los “Tenedores”), se convoca a dichos Tenedores para que asistan a la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores, que se celebrará el próximo 17 de abril de 2024, a las 11:00 horas (la “Asamblea”), en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación, en el entendido de que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso:

ORDEN DEL DÍA

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2023 conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Nombramiento, ratificación y/o remoción de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (iii) del Contrato de Fideicomiso, así como, en su caso, la calificación de independencia por parte de la Asamblea.
- IV. Ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso, incluyendo, el Nivel Máximo de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.



- V. Propuesta discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente; (ii) la emisión de CBFIs adicionales y/o Cebures para ser utilizados al amparo de dicho programa multivalor conforme a las instrucciones de la Subsidiaria; (iii) que la Subsidiaria instruya el Fiduciario a emitir CBFIs adicionales y/o Cebures al amparo de dicho programa multivalor en los términos que determine la Subsidiaria; (iv) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs adicionales y de los Cebures a ser colocados al amparo de dicho programa multivalor; y (v) en su momento, la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs para pagar la Comisión por Desempeño adeuda al Asesor con CBFIs, correspondiente al último Periodo de Comisión por Desempeño, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2(b) del Contrato de Asesoría. Acciones y resoluciones al respecto.
- VII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs (los “CBFIs del Plan de Compensación”) para pagar a ciertos directivos de la Subsidiaria la compensación adeudada conforme al plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016, correspondiente al último periodo de la compensación misma que se calculará con base en la fórmula prevista en dicho plan de compensación. Acciones y resoluciones al respecto.

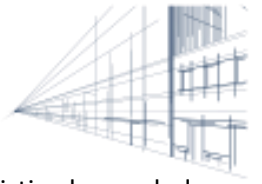
ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- VIII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el plan de compensación aprobado por la Asamblea de Tenedores el 7 de abril de 2016 a efecto de (i) incluir dentro del mismo al Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria; y (ii) que los CBFIs del Plan de Compensación que se emitan para pagar dicha compensación se dividan entre el Director General, el Director Financiero y el Director de Relaciones con Inversionistas de la Subsidiaria, con base en los porcentajes que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.
- IX. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación para modificar el periodo de restricción de venta aplicable a los CBFIs del Plan de Compensación, para que dicho periodo de restricción de venta sea de 6 meses, de conformidad con los términos que la Subsidiaria someta a aprobación de la Asamblea. Acciones y resoluciones al respecto.

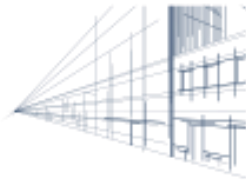
ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

- X. Designación de delegado o delegados para formalizar y en su caso, dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Los Tenedores de los Certificados que deseen asistir a la Asamblea deberán entregar a más tardar el día hábil anterior a la fecha de celebración de las mismas: (i) la constancia de depósito que expide S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, en su caso, y (iii) de ser aplicable, la carta poder firmada ante dos testigos para hacerse representar en la Asamblea o, en su caso, el mandato general o especial suficiente, otorgado en los términos de la legislación aplicable, en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México a la atención de las Lic. Claudia Alicia García Ramírez, y/o Karla Estrada Jimenez y/o María Fernanda Gutiérrez Casas, en el horario comprendido de las 10:00 a las 15:00 y de las 16:30 a las 17:30 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía



correo electrónico (claudiagarcia@monex.com.mx) o vía telefónica (+52-55) 5231-0134 en caso de existir alguna duda relacionada con el alcance de los asuntos que integran el Orden del Día de la Asamblea de Tenedores.



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 291 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 42.8 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

Acerca de PGIM Real Estate

Como uno de los administradores inmobiliarios más grandes del mundo con \$210 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 \$1.4 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 35 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 diciembre de 2023. Incluye \$49 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.

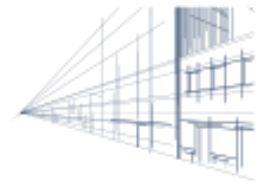
PGIM, el negocio global de administración de inversiones de Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), se encuentra entre los 10 principales administradores de inversiones en el mundo¹ con más de \$ 1.4 billones de dólares americanos en activos bajo administración (AUM, por sus siglas ARBs en inglés) al 31 de diciembre de 2023. Con oficinas en 46 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.

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.



ANNUAL ORDINARY AND EXTRAORDINARY MEETING ANNOUNCEMENT FOR HOLDERS OF TRUST STOCK CERTIFICATES OF NON-AMORTIZABLE CBFIs TRADING UNDER THE TICKER SYMBOL "TERRA13"

Mexico City, March 27, 2024 - Terrafina ("TERRA") (BMV: TERRA13), a leading Mexican industrial real estate investment trust ("FIBRA"), externally advised by PGIM Real Estate and dedicated to the acquisition, ownership, development, lease and management of industrial real estate properties in Mexico, announced the following:

Pursuant to articles 64 Bis 1 and 68 of the Securities Market Law (*Ley del Mercado de Valores*) and article 218 of the General Law of Negotiable Instruments and Credit Transactions (*Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*), and in accordance with the with Clause 4.1 of the Irrevocable Management Trust Agreement number F/00939 dated January 29, 2013 (as amended from time to time, the "Trust Agreement" and the trust created thereby, the "Trust") and the global certificate with thicker "**TERRA 13**" (the "Certificates") issued by CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (formerly The Bank of the New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), as trustee of the Trust, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., as settlor and advisor, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., as subsidiary manager and Monex Casa de Bolsa, Monex Grupo Financiero as common representative (the "Common Representative") of the holders of the Certificates (the "Holders"), such Holders are called to participate in the Annual Ordinary Holders' Meeting, to be held on April 17, 2024 at 11:000 (the "Holders' Meeting") in the Common Representative's offices located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, Floor 9, Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City, to discuss the items presented in the following agenda, with the understanding that the terms used with initial capital letters in this call, other than proper names, titles or words at the beginning of sentences, which are not expressly defined herein, will have the meaning assigned to them in the Trust Agreement:

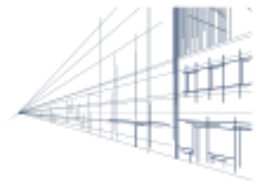
AGENDA OF THE ORDINARY HOLDERS' MEETING

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Audited Annual Financial Statements of the Trust corresponding to fiscal year 2023 in accordance with the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (i) of the Trust Agreement.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Annual Report for the fiscal year 2023 in accordance with the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (ii) of the Trust Agreement.
- III. Appointment, ratification and/or removal of the members of the Technical Committee of the Trust, pursuant to the provisions of Clause 4.3, paragraph (a), sub-section (iii) of the Trust Agreement, as well as, if applicable, the qualification of independence by the Holders' Meeting.
- IV. Ratification of the Trust's Leverage Guidelines, including the Maximum Indebtedness Level and Debt Service Coverage Ratio.

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



- V. Proposal, discussion and, if applicable, approval for (i) the establishment of a shelf registration program for the issuance of CBFIs and long-term debt certificates ("Cebures") to be issued by the Trustee; (ii) the issuance of additional CBFIs and/or Cebures to be used under such program pursuant to the instructions of the Subsidiary; (iii) the Subsidiary to instruct the Trustee to issue additional CBFIs and/or Cebures under such program as may be determined by the Subsidiary; (iv) the preventive registration in the National Securities Registry in charge of the National Banking and Securities Commission of the additional CBFIs and the Cebures to be issued under such program or outside of it; and (v) in due time, the corresponding update of the registration in the National Securities Registry in charge of the National Banking and Securities Commission. Actions and resolutions in this regard.
- VI. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the issuance by the Trustee of CBFIs for the payment of the Performance Fee owed to the Advisor corresponding to the last Performance Fee Period in CBFIs, in accordance with the provisions of Clause 5.2(b) of the Advisory Agreement. Actions and resolutions in this regard.
- VII. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the issuance by the Trustee of CBFIs (the "CBFIs of the Incentive Plan") for the payment to certain officers of the Subsidiary, of the compensation owed under the incentive plan approved by the Holders' Meeting on April 7, 2016 corresponding to the last compensation period, which will be calculated based on the formula set forth under such incentive plan. Actions and resolutions in this regard.

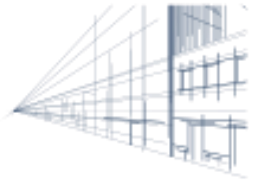
AGENDA OF THE EXTRAORDINARY HOLDERS' MEETING

- VIII. Proposal, discussion and, if applicable, approval to amend the incentive plan approved by the Meeting of Holders on April 7, 2016 in order to (i) include within such plan the Director of Investor Relations of the Subsidiary; and (ii) that the CBFIs of the Incentive Plan to be issued to pay such compensation be divided among the Chief Executive Officer, the Chief Financial Officer and the Investor Relations Officer of the Subsidiary, based on the percentages proposed by the Subsidiary to the Holders' Meeting for approval. Actions and resolutions in this regard.
- IX. Proposal, discussion and, if applicable, approval to amend the lock up period applicable to the CBFIs of the Incentive Plan, so that such lock up period will be 6 months, in accordance with the terms proposed by the Subsidiary to the Holders' Meeting for approval. Actions and resolutions in this regard.

AGENDA OF THE ORDINARY AND EXTRAORDINARY HOLDERS' MEETING

- X. Appointment of the delegate or delegates to formalize, and if applicable, comply with the resolutions adopted in the Holders' Meeting.

Holdes that intend to participate in the Holders' Meeting, shall submit no later than the business day prior to the date of such Meetings: (i) the deposit certificate issued by S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) the list that for such purposes is issued by the corresponding custodian, if applicable, and (iii) the proxy letter duly signed before two witnesses or, if applicable, the power of attorney for the representation at the Holders' Meetings granted under the terms of the applicable law, at the offices of the Common Representative located in Av. Paseo de la Reforma núm. 284, floor 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City, addressed to Lic. Claudia Alicia García Ramírez and/or Lic. Karla Estrada Jiménez and/or María Fernanda Gutiérrez Casas from 10:00 to 15:00 and 16:30 to 17:30 hours, from Monday to Friday, as from the date of the publication of this call. Upon delivery of the documentation referred to in this paragraph, the Common Representative shall provide the Holders with the necessary information regarding the telephone and/or digital platform to be used for the Holders' Meetings so that they can connect remotely to such Holders' Meetings



Likewise, the Holders are free to contact the Common Representative, either via email (claudiagarcia@monex.com.mx) or by telephone (+52-55) 5231-0141 with any questions related to the scope of this agenda.



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 291 real estate properties, including 287 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 42.8 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 administration¹, 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 35 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 December 31, 2023; AUA is \$49 billion.

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 December 31, 2023. With offices in 46 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.

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