



FIBRA Prologis anuncia un aumento en el factor de intercambio de 0.62x en su oferta pública de adquisición por los CBFIs de Terrafina, así como una extensión del Periodo de la Oferta al 2 de julio de 2024.

CIUDAD DE MÉXICO (18 de junio, 2024.- FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), propietario y operador líder de inmuebles logísticos Clase A en México, se complace en presentar un aumento en el factor de intercambio de 0.62 CBFIs de FIBRA Prologis por cada CBFI de Terrafina, en relación con en su oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina y, al mismo tiempo, anuncia la extensión de su periodo de oferta hasta el 2 de julio de 2024. FIBRA Prologis reitera que su oferta ya no tiene condiciones pendientes de cumplimiento más allá del requisito de que los tenedores de Terrafina con 50% más uno o más de los CBFIs de Terrafina en circulación participen en la oferta.

Esta oferta ajustada y mejorada destaca los beneficios de una combinación de negocios de dos portafolios logísticos líderes en México para crear un negocio en donde la suma de las partes será mayor que el conjunto de ambas. Los continuos esfuerzos de análisis llevados a cabo por FIBRA Prologis han identificado oportunidades de crecimiento adicionales que serán compartidas entre los tenedores de los CBFIs tanto de Terrafina como de FIBRA Prologis.

MÉRITOS DE LA TRANSACCIÓN

FIBRA Prologis se mantiene confiado de que los portafolios combinados serán los mejores posicionados para beneficiarse del impacto positivo acelerado del *nearshoring*, así como de las necesidades logísticas de una creciente base de consumo dentro de México. Adicionalmente, el acceso directo al desarrollo de nuevas y modernas instalaciones logísticas de Prologis, así como a su cartera de clientes de franquicia globales, generará mayor valor en el corto, mediano y largo plazo a favor de los tenedores de CBFIs tanto de Terrafina como de FIBRA Prologis. FIBRA Prologis considera que su equipo de administración, el cual cuenta con más de 10 años de experiencia operando un negocio que cotiza en la bolsa mexicana de valores con probados retornos para sus tenedores desde la oferta pública inicial, es el mejor calificado para generar este valor a sus inversionistas.

Adicionalmente, FIBRA Prologis advierte y recuerda a los inversionistas que una propuesta para adquirir CBFIs de Terrafina en efectivo privará a los tenedores de Terrafina de cualquier valor agregado de participar en la combinación de negocios propuesta. Dado que las alternativas de inversión en el mercado inmobiliario logístico mexicano público son limitadas, dichos inversionistas, al aceptar efectivo, se arriesgarán a comprar caro en sus intentos por reinvertir exitosamente en el mercado inmobiliario logístico mexicano.

Según se resalta en la tabla de abajo, el valor implícito de nuestra oferta, según el mismo es medido conforme a una variedad de periodos de tiempo reciente, representa un potencial de crecimiento por encima de las últimas cotizaciones. Este potencial de crecimiento refuerza los méritos de nuestra propuesta de combinación de negocios para los inversionistas para mantener su exposición tanto al sector, pero más importante, a nuestra plataforma líder en el mercado:

Métrica	Valor por CBFI de FIBRA Prologis	Precio de oferta implícito considerando un factor de intercambio de 0.62x
---------	----------------------------------	---

Máximo en 52 semanas (19/12/2023)	\$79.60	\$49.36
Precio medio ponderado por volumen a 90 días	\$69.42	\$43.04
Precio medio ponderado por volumen desde el 04/12/2023	\$70.65	\$43.81
Al cierre del 04/12/2023	\$74.78	\$46.36

Fuente: FactSet al 17/06/2024.

El retorno total desde la oferta pública inicial hasta el 17/06/2024 es del 285.4%, con una tasa de crecimiento anual compuesta del 14.4%. Los datos del retorno reflejado proceden de S&P Capital IQ.

IMPUESTOS

FIBRA Prologis indica a los inversionistas que, en adición a la opinión fiscal emitida por Deloitte que fue publicada el 10 de junio de 2024, el 11 de junio de 2024 Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C. también emitió otra opinión fiscal dirigida al fideicomiso F/1622 FIBRA Macquarie México, las cuales también son consistentes con las conclusiones y revelaciones establecidas en el folleto informativo publicado por FIBRA Prologis (el "[Prospecto de Oferta Pública](#)"). Estas opiniones, junto con la opinión emitida por E&Y incluida en el Prospecto de la Oferta Pública, constituyen ya tres opiniones de reconocidos asesores fiscales en México que son consistentes con las divulgaciones hechas en el mismo. Asimismo, es importante señalar que el 10 de junio de 2024, Terrafina publicó un evento relevante en el que señaló que, a través del administrador subsidiario, había puesto a disposición de sus inversionistas otra opinión fiscal emitida por Chevez Ruiz Zamarripa.

NO ES PARA SU DISTRIBUCIÓN EN, O HACIA, CUALQUIER PERSONA UBICADA O RESIDENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EL DISTRITO DE COLUMBIA O A CUALQUIER PERSONA DE LOS E.U.A. (SEGÚN SE DEFINE EN LA REGULACIÓN S DE LA LEY DE VALORES DE E.U.A. DE 1933, SEGÚN LA MISMA SEA MODIFICADA)

ACERCA DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un propietario y operador de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis se componía de 236 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES PROSPECTIVAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbre que podría afectar significativamente los resultados actuales. Palabras tales como "expectativa", "anticipa", "pretende", "será", "cree", "potencial", "estima", variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas

declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relacionadas con los términos de la Oferta, cualquier consecuencia fiscal relacionada con la Oferta, los beneficios esperados de la combinación de negocios propuesta, o acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbre y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados incluyen, sin limitar: (i) ofertas competitivas para la adquisición de Terrafina, (ii) diversas interpretaciones de las regulaciones de autoridades, (iii) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (iv) los cambios en los mercados financieros, las tasas de interés y el tipo de cambio de divisa extranjera, (v) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (vi) los riesgos asociados a las adquisición, disposición y desarrollo de propiedades, (vii) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") y su estructuración fiscal, (viii) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (ix) riesgos relacionados con nuestras inversiones y (x) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis bajo el título "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado.

CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSORES

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chávez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com

CONTACTO CON LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, bsordo@prologis.com