



TERRAFINA ANUNCIA LA OPINIÓN DE SU COMITÉ TÉCNICO SOBRE EL PRECIO OFRECIDO POR FIBRA PROLOGIS EN SU OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “TERRA13”

Ciudad de México, 17 de octubre de 2024 - Terrafina (“TERRA”) (BMV: TERRA13), fideicomiso de inversión líder en bienes raíces industriales (“FIBRA”) dedicado a adquirir, desarrollar, rentar y administrar propiedades inmobiliarias industriales en México, anuncia que su Comité Técnico, habiendo, entre otros factores, escuchado la opinión del Comité de Prácticas y tomado en consideración la opinión (*fairness opinion*) emitida el 15 de octubre de 2024 por su asesor financiero, BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (el “Asesor Financiero”), ha expresado su opinión que el precio ofrecido por Fibra Prologis en la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de Terrafina que aún no son propiedad de Fibra Prologis (los “CBFIs”), que Fibra Prologis lanzó el 3 de octubre de 2024 (la “Oferta Pública”), es razonable (*fair*) desde una perspectiva financiera para los tenedores de los CBFIs.

El Comité Técnico de Terrafina acordó mantenerse neutral y no hacer recomendación alguna a los tenedores de los CBFIs con respecto a la Oferta Pública, dejando a discreción de cada tenedor de CBFIs la decisión de participar en ella o en cualquier modificación a la misma.

Actualmente, los miembros de nuestro Comité Técnico no son propietarios de CBFIs emitidos por Terrafina. Nuestro Comité Técnico está conformado por los Sres. Vicente Naves Ramos y Abelardo Hernández Julia, como miembros independientes y por los Sres. Armando Miguel Fregozo Jiménez, Héctor Ibarzabal Guerrero y Edward S. Nekritz, como miembros propietarios designados por Fibra Prologis ejerciendo su derecho como tenedor del 77.13% de los CBFIs de Terrafina.

Se adjunta la carta de la opinión (*fairness opinion letter*) del Asesor Financiero, la cual menciona las metodologías utilizadas y algunas de las limitaciones en el análisis efectuado en relación con dicha opinión presentado por el Asesor Financiero al Comité Técnico, en relación a la emisión de dicha opinión, junto con su respectiva traducción al español.

El presente evento relevante no constituye asesoría legal, fiscal, de inversión o de cualquier otra índole, ni una oferta o una solicitud de oferta de suscripción o adquisición de valores.

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.

Terrafina tiene 292 propiedades, que incluyen 288 naves industriales, con un total aproximado de 42.2 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 más información, favor de visitar www.terrafinamx

Declaraciones sobre eventos futuros

Las declaraciones 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 Terrafina, las creencias de la administración y las suposiciones hechas por la administración. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados.

Palabras tales como "espera", "anticipa", "pretende", "hará", "cree", "potencial", "estima", "debería", "haría" y variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, que generalmente no tienen una naturaleza histórica. Todas las declaraciones que abordan la Oferta Pública de Adquisición son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantías de rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres 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 alcancen y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o pronosticado en dichas declaraciones a futuro. Terrafina no asume ninguna obligación de actualizar ninguna de las declaraciones a futuro que aparecen en este comunicado.

Ciudad de México a 15 de octubre de 2024

Attn.: Comité Técnico y Comité de Prácticas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/00939

Paseo de la Reforma 115, piso 5, Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo

Estimados miembros del Comité Técnico y del Comité de Prácticas,

En virtud del mandato suscrito de fecha 3 de octubre de 2024 (el "**Mandato**") entre BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (en adelante "**BBVA**") y los miembros del comité técnico (el "**Comité Técnico**") de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/00939 (en adelante, "**Terrafina**" o la "**Compañía**"), y exclusivamente para dar cumplimiento al Artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores, BBVA se complace en presentar su opinión (la "**Opinión**") respecto de la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, de la consideración a ser pagada a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") de Terrafina, con motivo de la Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca (la "**Oferta**") que inició el 3 de octubre de 2024; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter exclusivamente de fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número 1721 y Prologis Property México, S.A. de C.V. (en adelante "**Fibra Prologis**"). De acuerdo con los términos de la Oferta, Fibra Prologis ha ofrecido 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina (el "**Factor de Intercambio**"). Dicha oferta se describe en el folleto informativo con fecha 3 de octubre de 2024, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria de Valores ("CNBV") mediante el oficio número 153/3796/2024 con fecha 27 de septiembre de 2024.

BBVA fue contratado por los miembros del Comité Técnico de Terrafina para proveer una evaluación independiente de la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, del Factor de Intercambio propuesto en los términos de la Oferta. En la preparación de dicha Opinión, BBVA ha revisado y considerado diversa información y datos financieros puestos a nuestra disposición por la Compañía. Ésta incluye el plan de negocios, análisis financieros internos y proyecciones elaboradas por el equipo directivo de Terrafina, así como proyecciones e información financiera sobre Fibra Prologis, de manera independiente y proforma, que también fueron preparados por Terrafina. Asimismo, hemos revisado información financiera de carácter público, incluyendo los estados financieros de Terrafina y Fibra Prologis para los cinco años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2023, reportes trimestrales y otros documentos disponibles públicamente, así como reportes de analistas sobre ambas compañías.

I. Antecedentes de la Transacción.

El 13 de febrero de 2024, Fibra Prologis anunció que, en seguimiento a las discusiones que comenzaron en diciembre de 2023 con el equipo directivo de Terrafina, presentó una oferta no vinculante a los miembros del Comité Técnico de Terrafina, respecto de una potencial oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% (cien por ciento) de los CBFIs en circulación de Terrafina a un factor de intercambio fijo de 0.580 (cero punto quinientos ochenta) CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina. Posteriormente, el 31 de mayo de 2024, el Comité Técnico de Terrafina anunció su opinión respecto de dicha oferta. Tras escuchar al Comité de Prácticas y tomando en consideración la opinión de razonabilidad emitida por su asesor financiero, Goldman Sachs & Co. LLC, el Comité Técnico consideró que el factor de intercambio propuesto era razonable, desde un punto de vista financiero, para los tenedores de los CBFIs de Terrafina.

El 3 de agosto de 2024, Fibra Prologis anunció que, tras el vencimiento de su oferta pública de adquisición y suscripción recíproca, adquirió el control de Terrafina, luego de haber recibido cartas de aceptación del 77.14% (setenta y siete punto catorce por ciento) de los CBFIs de Terrafina.

II. Información recibida, limitaciones y metodología.

BBVA ha confiado en la exactitud e integridad de la información proporcionada por Terrafina y no ha verificado de forma independiente dicha información. No hemos tenido acceso a ciertos detalles operativos, incluyendo contratos de arrendamiento, *rent rolls*, tasas de ocupación, o *lease spreads* para Terrafina o Fibra Prologis. Asimismo, las proyecciones financieras proporcionadas por Terrafina no han sido corroboradas por estudios de terceros independientes sobre las rentas o informes sobre la demanda. En consecuencia, el análisis de BBVA se basa en el supuesto de que, a juicio del equipo directivo de Terrafina, las proyecciones financieras reflejan los mejores estimados disponibles al 3 de octubre de 2024.

En la elaboración de nuestra Opinión, BBVA ha mantenido conversaciones con la alta dirección de Terrafina respecto del racional estratégico y los beneficios potenciales de la Oferta. Estas discusiones incluyen, pero no se limitan a, consideraciones sobre el desempeño financiero tanto de Terrafina como de Fibra Prologis, los resultados financieros históricos y proyectados para ambas entidades, y el posible impacto operativo de la combinación propuesta de Terrafina y Fibra Prologis. Dichas discusiones se limitaron a la información proporcionada por Terrafina, y BBVA no ha verificado de forma independiente ninguno de los supuestos operativos o proyecciones estratégicas discutidas durante dichas reuniones. BBVA no ha realizado un análisis respecto de sinergias o anti sinergias potenciales que pudieran surgir de la combinación de Terrafina y Fibra Prologis, ni tampoco ha realizado inspecciones físicas ni avalúos independientes de las propiedades o activos de ninguna de las compañías.

BBVA ha utilizado metodologías de valuación generalmente aceptadas para evaluar la razonabilidad del Factor de Intercambio, las cuales incluyen el análisis de ofertas públicas de adquisición precedentes en México, la revisión de la actividad bursátil histórica de ambas FIBRAS y el Factor de Intercambio implícito, reportes de analistas y su evolución histórica, y la evaluación del valor neto de los activos (NAV) tanto de Terrafina como de Fibra Prologis con base en las proyecciones financieras compartidas por el equipo directivo. Adicionalmente, realizamos un análisis de flujos de efectivo descontados (DCF) para evaluar los flujos futuros de Terrafina y Fibra Prologis, tomando en consideración los ingresos, gastos e inversiones estimados conforme a las proyecciones financieras de la Compañía. Dichas metodologías fueron seleccionadas con base en su relevancia para la Oferta y la información financiera disponible, y representan métodos estándar en la evaluación de transacciones de esta naturaleza.

El análisis de BBVA asume que la Oferta se consumará en los términos descritos en los materiales de la Oferta, sin modificaciones significativas en los términos o condiciones que pudiesen afectar el resultado financiero. BBVA también asume que todas las aprobaciones gubernamentales y regulatorias necesarias se obtendrán en tiempo y forma, y que no se producirán cambios adversos materiales entre la fecha de emisión de esta Opinión y la consumación de la transacción, los cuales pudieran afectar materialmente la situación financiera de Terrafina o de Fibra Prologis.

Esta Opinión se expresa exclusivamente desde un punto de vista financiero y no aborda ninguna cuestión jurídica, fiscal, contable o regulatoria. Estos asuntos deben ser revisados de forma independiente por Terrafina y sus asesores. Además, esta Opinión no constituye una recomendación para los tenedores de CBFIs de Terrafina, o para ningún tercero, respecto de la conveniencia o no de ofrecer sus CBFIs en la Oferta, ni evalúa la razonabilidad de cualquier compensación o contraprestación pagada a los directivos, funcionarios o empleado de Terrafina con motivo de la transacción. El rol de BBVA está limitado a proveer una evaluación del Factor de Intercambio desde una perspectiva financiera.

La Opinión de BBVA está basada en las condiciones económicas, financieras y de mercado existentes al 3 de octubre de 2024, y nuestra evaluación refleja la mejor información disponible en ese momento. Por lo tanto, la ocurrencia de cualquier evento posterior a esa fecha podría tener un impacto en nuestra evaluación y causar que la opinión aquí contenida sufra cambios. BBVA no asume responsabilidad alguna de actualizar, revisar o reafirmar la presente Opinión, en caso de que se produzcan cambios en las condiciones de mercado o cualquier cambio en la información provista a nosotros con posterioridad al 3 de octubre de 2024 o por cualquier otro motivo. BBVA no expresa opinión alguna sobre el

desempeño bursátil futuro de la entidad combinada, y nuestra Opinión no aborda los posibles efectos de cualquier volatilidad en el mercado u otros factores macroeconómicos que pudiesen afectar el valor futuro de Terrafina o Fibra Prologis.

III. Conflicto de Intereses.

BBVA espera recibir honorarios derivados del Mandato, siendo la remuneración la indicada en éste. Terrafina ha acordado cubrir nuestros gastos, así como los de nuestros asesores, e indemnizar a BBVA frente a determinadas responsabilidades que pudieran derivarse de nuestro trabajo con motivo de la emisión de esta Opinión. BBVA y sus subsidiarias han brindado servicios en el pasado y pueden estar brindando actualmente asesoría financiera y/u otros servicios a Terrafina, Fibra Prologis o sus respectivas subsidiarias, por los cuales BBVA ha recibido, o espera recibir, una compensación. Adicionalmente, en el curso normal de sus actividades, BBVA ha negociado y puede negociar activamente con valores relacionados con Terrafina o Fibra Prologis, o sus propias subsidiarias, ya sea por cuenta propia de BBVA o en beneficio de terceros. BBVA ha establecido y sigue procedimientos internos, diseñados para prevenir conflictos de intereses, y para asegurar la independencia de nuestros servicios de asesoría, incluyendo la emisión de esta Opinión.

IV. Alcance de la Opinión, Beneficiarios; No Recomendación.

Esta Opinión: (i) está limitada exclusivamente a la razonabilidad del Factor de Intercambio considerando las condiciones de mercado al 3 de octubre de 2024 y está basada en la información provista por Terrafina, (ii) se presta exclusivamente para cumplir con el Artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores, (iii) se proporciona exclusivamente para el uso y beneficio de los miembros del Comité Técnico y los miembros del Comité de Prácticas de Terrafina y no en representación o para el beneficio de ningún tenedor de CBFIs o cualquier otra persona, y por lo tanto, esta Opinión no confiere derecho alguno a reclamar ni indemnizar a dichas personas, ni puede utilizarse para ningún otro fin, y (iv) no puede ser utilizado por terceros ni pretende ser ni constituye una recomendación para ninguna persona, incluidos los tenedores de los CBFIs o los miembros del Comité Técnico y los miembros del Comité de Prácticas de Terrafina respecto de cómo votar o actuar en cualquier aspecto. BBVA no asume responsabilidad alguna ante ninguna otra parte que no sean los miembros del Comité Técnico y los miembros del Comité de Prácticas de Terrafina (con las limitaciones establecidas en el Mandato), y ningún tercero tendrá derechos o recursos como resultado de esta Opinión.

V. Divulgación de la Opinión.

En virtud del Mandato y del Artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores, los miembros del Comité Técnico, del Comité de Prácticas y la Compañía podrán divulgar (toda o en parte) esta Opinión para cumplir con el Artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores. Esta Opinión no podrá ser modificada, alterada, citada, resumida o editada en forma alguna sin el previo consentimiento por escrito de BBVA.

VI. Opinión de Razonabilidad.

Sobre la base y sujeto a lo anterior, al 3 de octubre de 2024, somos de la opinión de que el Factor de Intercambio incluido en la Oferta es razonable desde un punto de vista financiero.

Atentamente,

BBVA MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO



Hernán Silván Sánchez
Representante legal



Ricardo Arturo Zúñiga Picos
Representante legal