

TERRAFINA ANUNCIA EL INICIO DE OFERTA DE COMPRA DE LOS VALORES DENOMINADOS “SENIOR NOTES” CON CUPÓN DE 5.250% Y VENCIMIENTO EN 2022

Ciudad de México, 08 de julio de 2019 - 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 el inicio de la oferta de compra en efectivo (la “Oferta de Compra”) de todos y cada uno de los títulos quirografarios en circulación denominados “Senior Notes” con cupón 5.250%, con vencimiento en 2022, emitidas por Terrafina y colocadas en los mercados internacionales de conformidad con la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América el 10 de noviembre de 2015. La Oferta de Compra se realiza conforme a la Oferta de Compra con fecha 8 de julio de 2019 y el Aviso de Entrega Garantizada (refiriéndose en conjunto a la Oferta de Compra y el Aviso de Entrega Garantizada como los “Documentos de la Oferta”) de conformidad con la regulación y prácticas de mercado aplicables en el estado de Nueva York, Estados Unidos de América. Una vez consumada la Oferta de Compra, las Notas que adquiera Terrafina serán retiradas y canceladas.

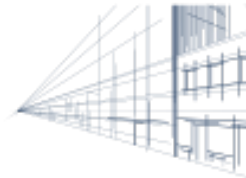
| Valor | Identificadores (CUSIP / ISIN) | Monto Principal en Circulación | Cantidad a pagar de la Oferta (por cada U.S.\$1,000 del monto principal) |
|---|--|--------------------------------|---|
| Senior Notes no garantizadas con cupón 5.250% con vencimiento en 2022 | 144A ISIN: US17162LAA98 144A CUSIP: 17162L AA9 Reg S ISIN: USP26054AA76 Reg S CUSIP: P26054 AA7 | U.S.\$425,000,000 | U.S.\$1,051.25 |

Los tenedores de la Notas podrán retirar las Notas ofrecidos en cualquier momento antes de lo que ocurra primero entre (i) el 12 de julio de 2019 (fecha de vencimiento), y (ii) en caso de que la Oferta de Compra se prorrogue, el décimo día hábil después del inicio de la Oferta de Compra, siguiendo el procedimiento que se describe en los Documentos de la Oferta.

NI LA OFERTA DE COMPRA NI NINGÚN OTRO DOCUMENTO RELACIONADO A LA OFERTA HAN SIDO REGISTRADOS O REVISADOS POR LA COMISIÓN DE VALORES DE LOS ESTADOS UNIDOS NI NINGUNA COMISIÓN BANCARIA ESTATAL O AUTORIDAD REGULATORIA DE NINGÚN PAÍS, ASÍ COMO TAMPOCO NINGUNA COMISIÓN O AUTORIDAD HA APROBADO LA PRECISIÓN O ADECUACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA O DE LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LA MISMA.

La conclusión de la Oferta de Compra está condicionada al cumplimiento o renuncia de ciertas condiciones y Terrafina se reserva el derecho a modificar o terminar la Oferta de Compra en cualquier momento de conformidad con la legislación aplicable.

La Oferta de Compra no constituye una oferta para vender cualquier tipo de valores, ni tampoco constituye una solicitud para comprar cualquier tipo de valores (distintos a la Notas).



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 298 propiedades, que incluyen 287 naves industriales, con un total aproximado de 41.1 millones de pies cuadrados de ARB y 11 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

PGIM, el negocio de administración de inversiones globales de Prudential Financial, Inc. (NYSE), es uno de los administradores de inversiones inmobiliarias más grandes del mundo, con más de \$171.2 mil millones de dólares americanos en activos inmobiliarios brutos bajo gestión y administración, hasta el 31 de marzo de 2019. A través de sus negocios PGIM Real Estate y PGIM Real Estate Finance, PGIM aprovecha un historial de 140 años en préstamos a proyectos de bienes raíces en nombre de inversionistas institucionales y locales, un legado de 49 años en inversiones inmobiliarias en nombre de inversionistas institucionales y el profundo conocimiento y experiencia local de profesionales ubicados en 31 ciudades alrededor del mundo.

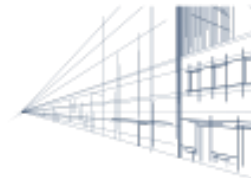
PGIM Real Estate, el negocio de administración de inversiones en bienes raíces de PGIM, ha estado redefiniendo el panorama de inversión en bienes raíces desde 1970. Combinando conocimientos sobre tendencias macroeconómicas y mercados inmobiliarios globales con excelencia de ejecución y gestión de riesgos, el equipo de PGIM Real Estate ofrece a sus clientes globales una amplia gama de estrategias de inversión en bienes raíces, deuda y valores que abarcan el espectro de riesgo-retorno y las geografías. Para mayor información, visite www.pgimrealestate.com.

Acerca de Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial Inc. (NYSE: PRU) es una empresa líder en servicios financieros que al 31 de marzo de 2019 cuenta con más de US\$1.5 mil billones de activos administrados con operaciones en Estados Unidos, Asia, Europa y Latinoamérica. La diversidad y talento de los empleados de Prudential está comprometido en ayudar a clientes individuales e institucionales a crecer y proteger su patrimonio mediante una oferta diversa de productos y servicios incluyendo seguros, anualidades, servicios relacionados con jubilaciones, fondos mutualistas y administración de inversiones. El icónico símbolo de la roca de Prudential en Estados Unidos en el último siglo se ha distinguido por la fortaleza, estabilidad, experiencia e innovación que representa. Para mayor información, favor de visitar www.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 COMMENCEMENT OF A TENDER OFFER FOR ANY AND ALL OF ITS 5.250% SENIOR NOTES DUE 2022

Mexico City, July 08, 2019 - 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, leasing and management of industrial real estate properties in Mexico, announced today that it has commenced a cash tender offer (the "Tender Offer") for any and all of its outstanding 5.250% Senior Notes due 2022 (the "Notes") issued on November 10, 2015 in the international markets under Rule 144A and Regulation S of the Securities Act of 1933 of the United States of America. The Tender Offer is made pursuant to an Offer to Purchase dated as of July 8, 2019 and the related Notice of Guaranteed Delivery (collectively, the Offer to Purchase and the Notice of Guaranteed Delivery are herein referred to as the "Offer Documents") in accordance with the regulations and market practices applicable in the state of New York, United States of America. Following consummation of the Tender Offer, the Notes that are accepted for purchase will be retired and cancelled.

| Title of Security | CUSIP No. and ISINs | Principal Amount Outstanding | Tender Offer Consideration (per U.S.\$1,000 principal amount) |
|-----------------------|--|------------------------------|--|
| 5.250% Notes due 2022 | 144A ISIN: US17162LAA98 144A CUSIP: 17162L AA9 Reg S ISIN: USP26054AA76 Reg S CUSIP: P26054 AA7 | U.S.\$425,000,000 | U.S.\$1,051.25 |

Holders will be permitted to withdraw tendered Notes at any time prior to the earlier of (i) July 12, 2019 (*expiration date*), and (ii) if the Tender Offer is extended, the 10th business day after the commencement of the Tender Offer, by following the procedures described in the Offer Documents.

NEITHER THE OFFER TO PURCHASE NOR ANY OF THE OTHER DOCUMENTS RELATING TO THE OFFER HAVE BEEN FILED WITH OR REVIEWED BY THE FEDERAL OR ANY STATE SECURITIES COMMISSION OR REGULATORY AUTHORITY OF ANY COUNTRY, NOR HAS ANY SUCH COMMISSION OR AUTHORITY PASSED UPON THE ACCURACY OR ADEQUACY OF THE OFFER TO PURCHASE OR ANY OF THE OTHER DOCUMENTS RELATING TO THE OFFER.

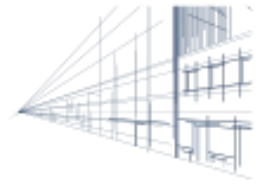
Completion of the Tender Offer is conditioned on the satisfaction or waiver of certain conditions described in the Offer Documents. Terrafina has the right, in its sole discretion, to amend or terminate the Tender Offer at any time, subject to applicable law.

The Tender Offer does not constitute an offer to sell any kind of security or a solicitation to buy any kind of security (different from the Notes).

Contacts:

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

Ana Maria Ybarra
Miranda IR
Tel: +52 (55) 3660-4037
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com



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 298 real estate properties, including 287 developed industrial facilities with a collective GLA of approximately 41.1 million square feet and 11 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 to its management and corporate governance structure. For more information, please visit www.terrafinamx.com

About PGIM Real Estate

PGIM, the global investment management business of Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), is one of largest real estate investment managers in the world, with more than \$171.2 billion¹ in gross real estate assets under management and administration, as of March 31, 2019. Through its PGIM Real Estate and PGIM Real Estate Finance businesses, PGIM leverages a 140-year history of real estate lending on behalf of institutional and middle-market borrowers², a 49-year legacy of investing in commercial real estate on behalf of institutional investors, and the deep local knowledge and expertise of professionals in 31 cities around the world.

PGIM Real Estate, the real estate investment management business of PGIM, has been redefining the real estate investing landscape since 1970. Combining insights into macroeconomic trends and global real estate markets with excellence of execution and risk management, PGIM Real Estate's tenured team offers to its global clients a broad range of real estate equity, debt, and securities investment strategies that span the risk-return spectrum and geographies. For more information, visit pgimrealestate.com.

About Prudential Financial, Inc.

Prudential Financial, Inc. (NYSE:PRU), a financial services leader with more than US\$1.5 trillion of assets under management as of March 31, 2019, has operations in the United States, Asia, Europe, and Latin America. Prudential's diverse and talented employees are committed to helping individual and institutional customers grow and protect their wealth through a variety of products and services, including life insurance, annuities, retirement-related services, mutual funds and investment management. In the U.S., Prudential's iconic Rock symbol has stood for strength, stability, expertise and innovation for more than a century. For more information, please visit www.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 is not an indicator to anticipate future performance.

1) AUA equals \$33.7 billion.

2) Includes legacy lending through PGIM's parent company, Prudential Financial, Inc.